

ROMANIA
JUDETUL COVASNA
PRIMARIA ORAȘULUI COVASNA



Nr 1069 / 13.02.2018
Ind.dos.:II/G/1

EXPUNERE DE MOTIVE
la proiectul de hotarare cu privire la aprobarea vanzarii unui apartament din
domeniul privat al orasului Covasna

Prin HCL nr.84 si 92./2017 s-a aprobat inventarul cladirilor din domeniul privat al orasului Covasna cu privire la aprobarea Statutului orasului Covasna s-a aprobat Inventarul bunurilor care apartin domeniului privat al orasului Covasna.

In conformitate cu prevederile art. 4 din Legea 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, cu modificarile si completarile ulterioare, Domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public. Asupra acestor bunuri statul sau unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată

Avand in vedere ca locuintele apartinand fondului locativ de stat ,construite inainte de anul 1990 care formeaza obiectul unor contracte de inchiriere, contracte incheiate fie ca urmare a repartitiei primite de la autoritatile locale, fie de la institutiile/societatile la care titularii erau angajati la data repartitiei apartin domeniului privat al orasului Covasna, gestionarea, respectiv incheierea contractelor de inchiriere/vanzare au fost delegate in competenta fostei Regii Autonome de Gospodarie Comunala, Locativa si Transport de interes local oras Covasna, reorganizata in anul 1995 in SC GOS-TRANS-COM SRL,

Potrivit prevederilor

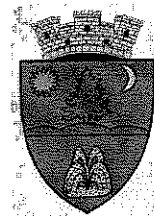
-LEGII nr.85 din 22 iulie 1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, se propune:

1. Insusirea raportului de evaluare intocmit de catre S.C.Exp-eval S.R.L.
2. Aprobarea vanzarii apartamentului de la adresa strada Gara Mare, nr. 4, chiriasei Kocsis Eva CNP 244061140315, CI KV 168096. in urmatoarele conditii:
 - la valoarea evaluate se adauga comisionul de 1,5 %.
 - cu un avans de 20 %, la incheiere contractului
 - ratele lunare pentru achitarea diferentei se vor esalona pe o perioada de maxim 5 ani
 - cheltuielile de intabulare si cele ocazionate la transcrierea la notarul public privesc in intregime pe cumparator
3. Sumele incasate, cu exceptia comisionului de 1.5 %, fac venit la bugetul local
3. Cu aducerea la indeplinire se insarcineaza S.C. Gos. Trans. Com. S.R.L. prin directorul Csikos Tibor Zoltan si administratorul fondului de locuit Zagoni Benedek respectiv Directia Economica a Primariei.

Primar,
Győrő József



ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORĂȘULUI COVASNA
COVASNA



Nr. 1070 din 13.02.2018
Ind.dos _____

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. ____/2018
cu privire la aprobarea vânzării unui locuințe din fondul locativ de stat,
proprietatea orasului Covasna

Consiliul local al orașului Covasna, întrunit în ședința ordinară din data de _____ 201 ședință legal constituită, fiind prezentă majoritatea consilierilor în funcție (____),

Analizând:

- expunerea de motive a primarului
- raportul compartimentului administrarea domeniului public si privat
- avizele comisiilor de specialitate juridică, de administrare a domeniului public și privat
- avizul de legalitate al secretarului orașului

Având în vedere prevederile:

- H.C.L nr. 92/2017 prin care s-a aprobat inventarul cladirilor din domeniul privat al orasului Covasna, cu completările ulterioare;

- **HCL 18/2018** privind completarea anexei 2 la HCL nr. 92/2017 cu privire la aprobarea inventarului actualizat al bunurilor din domeniul privat cu completările ulterioare

-art.4 din **Legea 213/1998** privind bunurile proprietate publica

-art. 1,art. 11, art. 12 și art. 16 din **Legea nr.85 din 22 iulie 1992** privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările si completările ulterioare

-art. 1 **Decretului-lege nr.61/1990** privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație

- art. 29 din **Legea nr. 273/2006** privind finanțele publice locale, cu modificările si completările ulterioare

Ținând cont de:

- cererea nr. 113/2017 înregistrată la SC GOs Trans Com SRL, formulată de dna Kocsis Eva

- Contractul de închiriere nr. 36/1975 din 16.05.1979 cu actele de prelungire

În temeiul prevederilor:

-art.36 alin (2) lit.c, alin(5) lit. b), art. 45 alin (3) si art. 115 alin (1) lit. b din Legea 215/2001 a administratiei publice locale, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

Cu votul “pentru” a ____ consilieri, “împotrivă” a ____ consilieri și “abțineri” a ____ consilieri,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1 – Se aprobă vânzarea locuinței – CASA DE LOCUIT, din fondul locativ de stat, situată în orasul Covasna, str. Gara Mare nr. 4, către titularul contractului de închiriere, doamna KOCSIS ÉVA, CNP 2440619140315, CI seria KV nr.168096. Bunul cu o suprafață utilă de 57,03 mp nu este înscris în Cartea Funciară

Art. 2 – Se însușește Raportul de evaluare nr. 847/2017 al locuinței menționate în art.1, întocmit de evaluator autorizat, S.C.EXP EVAL S.R.L, prin care s-a stabilit prețul de vânzare al imobilului, care constituie anexă la prezenta

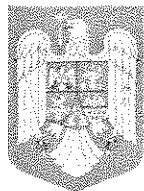
Art. 3 – Prețul stabilit prin Raportul de evaluare este de **18.800 lei** fără TVA și va fi achitat astfel:

- 20% cu ocazia încheierii contractului de vânzare cumpărare
- 80% în rate lunare eşalonate pe o perioadă de 5 ani cu o dobândă anuală de 4%

Art. 4 – Cu aducerea la îndeplinire a prezentei se va ocupa S.C. Gos-Trans-Com S.R.L și Direcția Economică

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

**Contrasemnează,
SECRETAR,
VASILICA ENEA**



ROMANIA
JUDETUL COVASNA
PRIMARIA ORAȘULUI COVASNA



Nr 1071 / 13.02.2018
Ind.dos.:II/G/1

RAPORT DE SPECIALITATE
cu privire la aprobarea vanzarii unui apartament din domeniul privat al orasului
Covasna

Prin HCL nr.84 si 92./2017 s-a aprobat inventarul cladirilor din domeniul privat al orasului Covasna cu privire la aprobarea Statutului orasului Covasna s-a aprobat Inventarul bunurilor care apartin domeniului privat al orasului Covasna.

In conformitate cu prevederile art. 4 din Legea 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, cu modificarile si completarile ulterioare, Domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public. Asupra acestor bunuri statul sau unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată

Conform art.119-123 din Legea nr. 215 din 23 aprilie 2001 , constituie patrimoniu al unității administrativ-teritoriale bunurile mobile și imobile care aparțin domeniului public al unității administrativ-teritoriale, domeniului privat al acesteia, precum și drepturile și obligațiile cu caracter patrimonial. Domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri mobile și imobile, altele decât cele aparținând domeniului public, intrate în proprietatea acestora prin modalitățile prevăzute de lege. Bunurile ce fac parte din domeniul privat sunt supuse dispozițiilor de drept comun, daca prin lege nu se prevede altfel.

Avand in vedere ca locuintele apartinand fondului locativ de stat ,construite inainte de anul 1990 care formeaza obiectul unor contracte de inchiriere, contracte incheiate fie ca urmare a repartitiei primite de la autoritatile locale, fie de la institutiile/societatile la care titularii erau angajati la data repartitiei apartin domeniului privat al orasului Covasna, gestionarea, respectiv incheierea contractelor de inchiriere/vanzare au fost delegate in competenta fostei Regii Autonome de Gospodarie Comunala, Locativa si Transport de interes local oras Covasna, reorganizata in anul 1995 in SC GOS-TRANS-COM SRL,

Potrivit prevederilor

-LEGI nr.85 din 22 iulie 1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare:

Art. 1. - Locuințele construite din fondurile statului pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere, cu plata integrală sau în rate a prețului, în condițiile Decretului-lege nr.61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și ale prezentei legi.

Art. 11. - În cazul vânzării locuințelor prevăzute la art. 1, art. 2 alin. 4 și art. 7, cu plata în rate a prețului, la încheierea contractului se va achita un avans minim de 10% din prețul locuinței.

Ratele lunare pentru achitarea contravalorii locuinței se vor eșalona pe o perioadă de maximum 25 de ani, cu o dobândă anuală de 4%.

Art. 12.

Sumele încasate din avans și din ratele lunare ale prețului pentru locuințele construite din fondurile statului se varsă integral la bugetele municipiilor, orașelor sau comunelor în care se află situate locuințele respective.

Art.16- Valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii."

-Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare

Art. 29. - Sumele încasate din vânzarea, în condițiile legii, a unor bunuri aparținând domeniului privat al unităților administrativ-teritoriale constituie integral venituri ale bugetelor locale.

-Conform Cererii înregistrate la SC GOS TRANS COM SRL nr.113, de către Kocsis Eva domiciliată în oraș Covasna, strada Gara Mare nr. 4, aceasta dorește cumpararea apartamentului folosit 01.04.1979 în ba Contractului de închiriere 36/16.05.1979

În susținerea cererii au fost depuse: documentele de identificare, cererea cu intenția de cumparare, contractul de închiriere, adeverințe privind lipsa datoriilor la utilitățile publice, plata la zi a chiriei, declarație privind nedetinererea/neînstrăinarea vreunei locuințe personale, certificat fiscal de la bugetul local oraș Covasna.

La data de 09.10.2017 a fost realizat Raportul de Evaluare asupra imobilului –de către SC EXP EVAL SRL, raport prin care s-a stabilit că valoarea de piață a apartamentului este de 18 800 lei, fără TVA, respectiv 4 110 euro.

În aceste condiții se propune:

1. Însușirea raportului de evaluare întocmit de către S.C.Exp-eval S.R.L.

2. Aprobarea vânzării apartamentului de la adresa strada Gara Mare, nr. 4, chiriasei Kocsis Eva CNP 244061140315, CI KV 168096. în următoarele condiții:

-la valoarea evaluată se adaugă comisionul de 1,5 %.

-cu un avans minim stabilit de legislație, la încheierea contractului

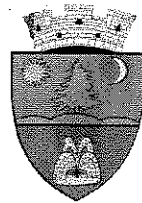
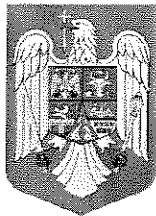
-ratele lunare pentru achitarea diferenței se vor esalonă pe o perioadă de maxim 5 ani

-cheltuielile de intabulare și cele ocazionate la transcrierea la notarul public privesc în întregime pe cumparator

3. Sumele încasate, cu excepția comisionului de 1.5 %, fac venit la bugetul local

3. Cu aducerea la îndeplinire se însărcinează S.C. Gos. Trans. Com. S.R.L. prin directorul Csikos Tibor Zoltan și administratorul fondului de locuit Zagoni Benedek respectiv Direcția Economică a Primăriei.

Intocmit
Rakosi Aron



ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
PRIMĂRIA ORAȘULUI COVASNA

Nr. înreg.: 1042 / 13.02.2018.
Ind. dos.: I/1

AVIZ FAVORABIL

la proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea vânzării unui locuințe din fondul locativ de stat, proprietatea orașului Covasna

În conformitate cu prevederile art. 117 lit. a) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se avizează favorabil *proiectul de hotărâre având în vedere că se respectă:*

Temeiul legal general:

- art.36 alin (2) lit.c, alin(5) lit. b), art. 45 alin (3) și art. 115 alin (1) lit. b din **Legea 215/2001** a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Temeiul legal special:

- H.C.L nr. 92/2017 prin care s-a aprobat inventarul cladirilor din domeniul privat al orasului Covasna, cu completările ulterioare;

- **HCL 18/2018** privind completarea anexei 2 la HCL nr. 92/2017 cu privire la aprobarea inventarului actualizat al bunurilor din domeniul privat cu completările ulterioare

- art.4 din **Legea 213/1998** privind bunurile proprietate publica

- art. 1, art. 11, art. 12 și art. 16 din **Legea nr.85 din 22 iulie 1992** privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare

- art. 1 **Decretului-lege nr.61/1990** privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație

- art. 29 din **Legea nr. 273/2006** privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare

SECRETAR,
Vasilica Enea

E.V./R.Zs.

JUDEȚUL Covasna
LOCALITATEA Covasna
Cod SIRUTA 63535
Cod poștal 525200

FIȘA BUNULUI IMOBIL
din Str.Gara Mare Nr. 4

Sectiune plan S1E3-A-c-4-15-1
Nr. sec. cadastral 32
Nr. cadastral 138-10
Nr. carte funciară 0
Cod zona valorică D
Cod zona protejată n
Cod zona seismică E

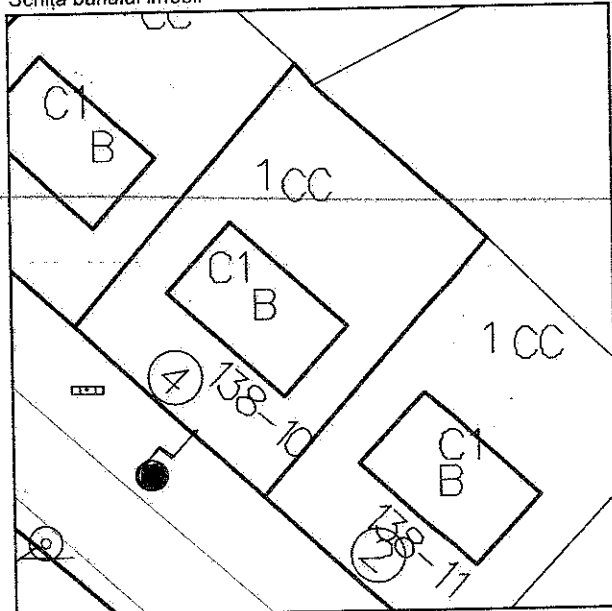
Denumire locuinta

Tip teren Teren cu cladire

Echipare edilitară

A ☒ C ☐ E ☒ G ☐ T ☒ t ☐

Schița bunului imobil



Date despre teren

Nr subparcelă	Suprafața (mp)	Cat. folosință
1	874.86	CC

TOTAL

874.86

Date despre clădiri și anexe

Corp	Supr constr	Supr desf	Destinație	Folosință	Nr nivele	Nr subs	Structura	Funcție	Pereți	Acop/Invelit	Încalzire	Dotări edilitare	Stare cons	Anul const	Tip capac	Nr. fam	Nr. per
C1	149	149	C	C	1	0	B	B	ZP	T	L	E	S	1960	4	2	4

Situația juridică a terenurilor și construcțiilor

Terren	Construc.	Tip pro	Mod adm	Tip rel	Excl.	Indiv	Nr. cam	Nume persoana	Tip per	Domiciliul
1		A	A	P	1/1			I.J.G.C.L.	J	Str.Stefan cel Mare Nr.71, Covasna
C1		A	A	P	1/1			I.J.G.C.L.	J	Str.Stefan cel Mare Nr.71, Covasna

Întocmit: Ing. Valeria Rosin

Data: 13.06.2006 Verificat:

Data:

JUDETUL Covasna
LOCALITATEA Covasna
Cod SIRUTA 63535
Cod poştal 525200

FIŞA BUNULUI IMOBIL
din Str.Gara Mare Nr. 2

Sectiune plan S1E3-A-c-4-15-1
Nr. sec. cadastral 32
Nr. cadastral 138-11
Nr. carte funciară 0
Cod zona valorică D
Cod zona protejată n
Cod zona seismică E

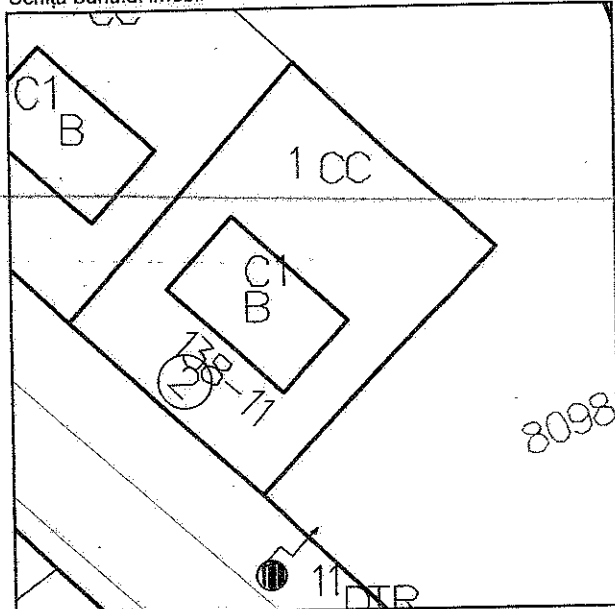
Denumire locuinta

Tip teren Teren cu cladire

Echipare edilitară

A ☒ C ☐ E ☒ G ☐ T ☐ t ☐

Schiţa bunului imobil



Date despre teren

Nr subparcelă	Suprafaţa (mp)	Cat. folosinţă
1	888.89	CC

TOTAL

888.89

Date despre clădiri şi anexe

Corp	Supr constr	Supr desf	Desti naţie	Folo sintă	Nr nivele	Nr subs	Struc tura	Fun daţie	Pereţi	Acop/ Invelit	Încăl zire	Dotări edilitare	Stare cons	Anul const	Tip capac	Nr. fam	Nr. per
C1	148	148	C	C	1	0	B	B	ZP	T	L	E	S	1960	4	3	6

Situaţia juridică a terenurilor şi construcţiilor

Te-ren	Con-stru.	Tip pro	Mod adm	Tip rel	Excl.	Indiv	Nr. cam	Nume persoana	Tip per	Domiciliul
1		N	A	P	1/1			I.J.G.C.L.	J	Str.Stefan cel Mare Nr.71, Covasna
	C1	N	A	P	1/1			I.J.G.C.L.	J	Str.Stefan cel Mare Nr.71, Covasna

Întocmit: Ing. Valeria Rosin

Data: 13.06.2006 Verificat:

Data:

JUDEȚUL Covasna
LOCALITATEA Covasna
Cod SIRUTA 63535
Cod poștal 525200

FIȘA BUNULUI IMOBIL
din Str.Gara Mare Nr. 6

Sectiune plan S1E3-A-c-4-15-1
Nr. sec. cadastral 32
Nr. cadastral 138-9
Nr. carte funciară 0
Cod zona valorică D
Cod zona protejată n
Cod zona seismică E

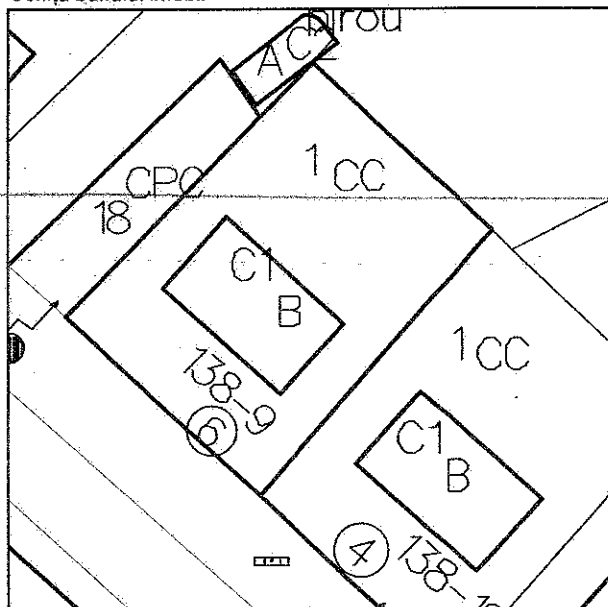
Denumire locuinta

Tip teren Teren cu cladire

Echipare edilitară

A ☒ C ☐ E ☒ G ☐ T ☐ t ☐

Schița bunului imobil



Date despre teren

Nr subparcelă	Suprafața (mp)	Cat. folosință
1	857.59	CC
TOTAL		857.59

Date despre clădiri și anexe

Corp	Supr constr	Supr desf	Desti nație	Folo sință	Nr nivele	Nr subs	Struc tura	Fun dație	Pereți	Acop/ Invelit	Incăl zire	Dotări edilitare	Stare cons	Anul const	Tip capac	Nr. fam	Nr. per
C1	147	147	C	C	1	0	C	B	L	T	L	AE	S	1958	4	2	5

Situația juridică a terenurilor și construcțiilor

Te-ren	Con-stru.	Tip pro	Mod adm	Tip rel	Excl.	Indiv	Nr. cam	Nume persoana	Tip per	Domiciliul
1		A	A	P	1/1			I.J.G.C.L.	J	Str.Stefan cel Mare Nr.71, Covasna
	C1	A	A	P		1/2		I.J.G.C.L.	J	Str.Stefan cel Mare Nr.71, Covasna
	C1	A	A	P		1/2		Kocsis Gheorghe	F	Str.Gara Mare Nr.6, Covasna

Întocmit: Ing. Valeria Rosin

Data: 13.06.2006 Verificat:

Data:

Prelungit valabilitatea până la 1 Ianuarie 1999
Semnătura

Prelungit valabilitatea până la 1 Ianuarie 2000
Semnătura

Prelungit valabilitatea până la 1 Ianuarie 2005
Semnătura

COVASNA
FURTUNA LOMNITA
RESP. PREZIDENTUL

Inregistrat la nr. 301
din 18.05.1999

Prelungit contractul până la data de 01.03.2007

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pentru suprafețele locative cu destinația de locuință

Prelungit valabilitatea până la martie 2006

S.C. GOS-TRANS COM SRL
COVASNA - Ștefan cel Mare 103
Cod fiscal 3.7850009

I. P. B. C. L. ȘT. GHEORGHE

cu sediul în b) COVASNA

titular al dreptului de administrare privind fondul de locuințe proprietate de stat în calitate de locatar, reprezentat prin c) TAROSIU IMRE împuternicit prin delegația nr. 168006 din 1005 S și d) IMRE EVA posesor al buletinului de identitate seria KV nr. 503000 eliberat de Miliția ZARNEȘTI la data de 03.07.1970

în calitate de locatar principal, în baza înștiințării nr. 60 înminată la data de 14.04.1970 de către CONS. POP. OR. din e) COVASNA a intervenit următorul contract de închiriere:

1. Primul, în calitate de locatar (denumit mai jos și proprietar), închiriază, iar al doilea, în calitate de locatar principal (denumit mai jos chiriaș), ia cu chirie locuința prevăzută în fișa suprafeței locative închiriate pentru familia sa specificată în aceeași fișă care face parte integrantă din prezentul contract.

Locuința aratăată la pct. 1 se predă în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzut în procesul verbal de predare-primire, încheiat între subsemnații, care fac parte integrantă din prezentul contract.

3. Termenul de închiriere este de 4,3 ani, cu începere de la 01.04.1999 până la 01.01.1992

La expirarea termenului chirieșul are dreptul la reînnoirea contractului. În caz de absență a chirieșului și în lipsa vreunei împuterniciri date de către acesta soțului său altui membru major al familiei, la expirarea termenului contractul de încheiere se va încheia cu soțul rămas în locuință, iar în lipsa de soț, cu unul dintre membrii familiei cu care chirieșul a locuit.

În afară de cazurile expres prevăzute de lege, modificarea sau rezilierea contractului se poate face numai cu acordul ambelor părți. Chirieșul poate denunța unilateral contractul de închiriere, cu condiția de a anunța, în scris proprietarul cu cel puțin 30 de zile înainte de mutarea din locuința închiriată.

4. Chiria lunară este de lei 123 calculată în conformitate cu prevederile legale, așa cum este stabilită prin fișa de calcul a chiriei, care face parte integrantă din prezentul contract. Chiria se datorează începând cu data prevăzută în contract.

5. Plata chiriei se face, după caz, prin:
— reținerea pe statul de plată din remunerația lunară sau, după caz, la plata chenzinei a II-a, respectiv statul de plată a drepturilor pentru concedii de boală.

- NOTA: a) Denumirea întreprinderii care are în administrare fondul locativ proprietate de stat.
b) Localitatea, strada și numărul.
c) Numele și prenumele salariatului împuternicit prin delegație.
d) Numele și prenumele titularului contractului (chirieșului).
e) Contractul de închiriere ia ființă la data intrării în vigoare a Legii nr. 5/1973.

Prelungit valabilitatea până la 1 Ianuarie 2007
Semnătura



Prelungit la data de 25.05.2007

— depunerea la casieria întreprinderii care are în administrarea fondului locativ de stat, în termen de 10 zile de la expirarea lunii pentru care urmează a se face plata, după care chiriașul este de drept pus în întârziere.

Neplata în termen a chiriei atrage o majorare de 0,5% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi lucrătoare care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

6. În caz de neplată, executarea silită se va face pe baza contractului de închiriere și a extrasului de cont emis de întreprinderea care are în administrare fondul locativ de stat, prezentul contract având valoare de înscris autentic constituind titlu executoriu.

7. Chiriașul este obligat să comunice proprietarului care închiriază locuința din fondul de stat schimbarea locului de muncă și orice modificare intervenită cu privire la venitul pe fiecare membru al familiei și la numărul membrilor săi de familie, în termen de 10 zile de la data producerii schimbării sau modificării.

Chiriașul va plăti chiria recalculată cu începere din prima zi a lunii următoare aceleia în care s-a produs schimbarea, respectiv modificarea.

8. Chiria prevăzută în contract se va recalcula ori de câte ori ea este rezultatul unei erori.

Dacă eroarea provine din măsurarea suprafeței locative, din calcularea chiriei sau din orice alte cauze neimputabile chiriașului, iar acesta a plătit o chirie mai mică decât cea legală, el va fi obligat să plătească în rate lunare diferența datorată, fără majorări. Rata lunară va fi stabilită de comun acord între părți.

Când cauzele care au dus la stabilirea unei chirii mai mici decât cea legală sînt imputabile chiriașului, acesta va fi obligat să plătească întreaga diferență pe trecut, cu majorările prevăzute de normele legale în vigoare.

Dacă chiriașul a plătit o chirie mai mare decât cea legală diferențele plătite în plus vor fi socotite în contul chiriei viitoare.

9. Obligațiile ce revin proprietarului și chiriașului în legătură cu întreținerea și repararea fondului locativ de stat cu destinația de locuință sînt cele prevăzute în anexa nr. 3 și fac parte integrantă din prezentul contract.

10. Chiriașul este obligat ca la mutare să din locuință să predea proprietarului suprafața locativă în stare de locuință și de curățenie și ca obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la mutare să în locuință.

11. Suprafața locativă închiriată va fi folosită potrivit destinației sale. Chiriașul nu are dreptul să execute modificări de spațiu în locuința închiriată.

12. Proprietarul are dreptul să verifice o dată pe an modul în care chiriașul folosește și întreține suprafața locativă închiriată, iar periodic, modul în care sînt folosite și întreținute părțile și instalațiile comune ale clădirii.

13. În cazul cînd chiriașul nu respectă obligațiile cu privire la întreținerea, repararea, folosirea suprafeței locative închiriate, precum și plata chiriei potrivit prevederilor legii, proprietarul poate cere rezilierea contractului de închiriere și evacuarea chiriașului în condițiile stabilite, de lege.

14. Chiriașul are dreptul să subînchirieze o parte din suprafața locativă a locuinței în situațiile și condițiile prevăzute de Legea nr. 5/1973.

15. Prezentul contract se completează în mod corespunzător și cu prevederile legale în vigoare.

16. Prezentul contract f) care este accesoriu al contractului de muncă g) s-a încheiat astăzi

18.05.1979 în dublu exemplar, cîte unul pentru fiecare parte, avînd ca anexe: fișa suprafeței locative închiriate, fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare, procesul-verbal de predare-primire a locuinței, precum și obligațiile care revin proprietarilor și chiriașilor în legătură cu întreținerea și repararea fondului locativ de stat cu destinația de locuință.

Proprietar,

L.S.

Chiriaș,

18.05.1979

NOTA: 1) Contractul nu se consideră perfectat decît dacă este completat și semnat, inclusiv cele două fișe, procesul-verbal de predare-primire a locuinței și obligațiile prevăzute la anexa nr. 3.

g) Sînt accesorii la contractul de muncă contractele închiriate pentru: locuințele construite din fondurile de investiții centralizate și nominalizate prin plan pe noile obiective mai importante, în conformitate cu dispozițiile art. 11 din Legea nr. 5/1973; locuințele aflate în administrarea directă a unităților socialiste de stat, altele decît întreprinderile specializate subordonate comitetelor executive ale consiliilor populare; locuințele din proprietatea organizațiilor cooperatiste și a altor organizații obștești; locuințele de serviciu prevăzute de art. 55 și 56 din Legea nr. 5/1973.

SC GOS-TRANS-COM SRL
Nr. Înreg. 424/24.09.2013

ACT ADIȚIONAL nr. 1 /2013
Încheiat astăzi, 24.09.2013

La Contractul de închiriere nr. 36/1975 din 16.05.1979 privind imobilul casa de locuit
situat la adresa str. Gara Mare, nr. 4

Încheiat între,

SC GOS-TRANS-COM SRL, cu sediul în loc. Covasna, str. Ștefan cel Mare, nr. 2, prin
Director – **ZAGONI BENEDEK GYOZO**

Și

KOC SIS EVA, domiciliată în loc. Covasna, str. GARA MARE, nr. 4, CNP 2440619140315,
identificat cu CI seria KV nr. 111991, elib la data de 21.01.2004,

Prin care se modifica contractul de închiriere nr. 36/1975 din 16.05.1979 după cum urmează:

- I. Durata contractului de închiriere se mentine până la data de **1 ianuarie 2017**.
- II. Chiria lunară este de **40,00 lei/lună.**
- III. - **Modificarea Fișei privind membrii de familie care locuiesc împreună cu titularul contractului de închiriere** conform Anexei la prezentul act adițional.

Celelalte prevederi din contract rămân valabile.

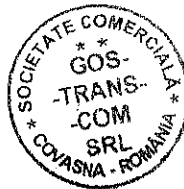
SC GOS-TRANS-COM SRL

Director,
ZAGONI BENEDEK GYOZO

Resp. Fond Locativ,
OPREA SORESCU MIHAELA

CHIRIAS – TITULAR CONTRACT
KOC SIS EVA

Kocsis Eva



SC GOS-TRANS-COM SRL
Nr. Înreg. 663/30.12.2016

ACT ADIȚIONAL nr. 2 /2016
Încheiat astăzi, 30.12.2016

La Contractul de închiriere nr. 36/1975 din 16.05.1979 privind imobilul casa de locuit
situat la adresa str. Gara Mare, nr. 4

Încheiat între,

SC GOS-TRANS-COM SRL, cu sediul în loc. Covasna, str. Ștefan cel Mare, nr. 2, prin
Director – **CSIKOS TIBOR - ZOLTAN**

Și

KOCSIS EVA, domiciliată în loc. Covasna, str. GARA MARE, nr. 4, CNP 2440619140315,
identificat cu CI seria KV nr. 168096 elib la data de 24.10.2006

Prin care se modifica contractul de închiriere nr. 36/1975 din 16.05.1979 după cum urmează:

I. Durata contractului de închiriere se mentine până la data de **31 decembrie 2021**.

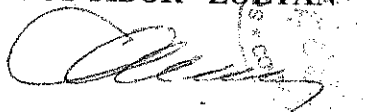
II. Chiria lunară este de **66,00 lei/lună.**

III. - **Modificarea Fișei privind membrii de familie care locuiesc împreună cu titularul contractului de închiriere** conform Anexei la prezentul act adițional.

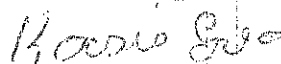
Celelalte prevederi din contract rămân valabile.

SC GOS-TRANS-COM SRL

Director,
CSIKOS TIBOR - ZOLTAN



CHIRIAS – TITULAR CONTRACT
KOCSIS EVA



DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

Subsemnata KOCSIS ÉVA, domiciliată în jud. Covasna, oraș Covasna, str. Gara Mare, nr. 4, având C.I. seria KV nr. 168096, CNP 2440619140315, în calitate de titular al contractului de închiriere nr. 36/1975 din 16.05.1979, declar pe propria răspundere că nu am obținut locuință construită din fondul de stat.

KOCSIS ÉVA

Kocsis Eva

ROMANIA



CARTE
IDENTITE

CARTE DE IDENTITATE
SERIA KV NR 168096

DENTIST
CARP

INP 2440619140315

B5M9N

Nome Nomias 1312.

KOCSIS

Posturpe Prehensile: 1/2

ÉVA

Dynare 2019-08-06 10:55

COLOMAN

MATILDA

F

Loc. Chiurus (Ors. Covasna) Jud. Covasna

10. **Specialty Address Address**

Orș. Covasna Jud. C

277



CV

SPCLEP Covasna

24.10.06-19.06.2056

[illegible]

KV168096<11324406194F560619721403158

ROMÂNIA, Județul Covasna
Orasul Covasna
CIF 4404613
Covasna Str. GABOR ARON Nr. 10
Telefon: 0267341555
DIRECTIA ECONOMICA

CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALĂ PENTRU PERSOANE FIZICE

PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE ȘI ALTE VENITURI DATORATE BUGETULUI LOCAL*

Model 2016 ITL 011

Nr. 18616 din 09.02.2017

Nr. reg. 9981 din 09.02.2017

Ca urmare a cererii d-nei KOCSIS EVA nr: 9981 din data de 09.02.2017 cu domiciliul în județul Covasna, orasul COVASNA, Str. GARA MARE, Nr. 4 legitimata prin actul de identitate, seria KV, nr. 168096, cu CNP 2440619140315, având calitatea de și a verificărilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autorităților administrației publice locale la nr. de rol nominal unic se atestă următoarele:

KOCSIS EVA, cu domiciliul în județul Covasna, orasul Covasna, Str. GARA MARE, Nr. 4, CNP 2440619140315, nu figurează cu bunuri în proprietate în evidența fiscală.

La data de întâi a lunii următoare eliberării prezentului certificat de atestare fiscală nu figurează în evidențele compartimentului fiscal cu creanțe bugetare de plată scadente către bugetul local, conform evidențelor existente la data întocmirii.

În cazul utilizării pentru deschiderea procedurii succesorale certificatul se poate elibera cu debitele înregistrate până la data decesului*6) iar notarul are obligația înscrierii în certificatul de moștenitor a debitorilor ce revin moștenitorilor și comunicarea către organul fiscal a unei copii de pe certificatul de moștenitor.

Prezentul certificat s-a eliberat pentru : **GOS-TRANS COM**

Pentru înstrăinarea dreptului de proprietate asupra clădirilor, terenurilor și a mijloacelor de transport, proprietarii bunurilor ce se înstrăinează trebuie să prezinte certificate de atestare fiscală prin care să se ateste achitarea tuturor obligațiilor de plată datorate bugetului local al unității administrativ-teritoriale în a cărei rază se află înregistrat fiscal bunul ce se înstrăinează. Pentru bunul ce se înstrăinează, proprietarul bunului trebuie să achite impozitul datorat pentru anul în care se înstrăinează bunul, cu excepția cazului în care pentru bunul ce se înstrăinează impozitul se datorează de altă persoană decât proprietarul.

Actele prin care se înstrăinează clădiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, cu încălcarea prevederilor art. 159 alin. (5) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare sunt nule de drept.

Precizăm că prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate și nu conferă această calitate.

Alte mențiuni ale organului fiscal local:

Termenul de valabilitate : 11.03.2017

DIRECTOR EXECUTIV
BAGOLY ZSOLT LAJOS



Întocmit azi 09.02.2017,
Inspector, Opra Eva

*1) Spre exemplu notarul public conform delegării date de către contribuabil.
*2) Executorii fiscali ai altor organe fiscale, executori judecătorești/bancari.
*3) Moștenitorii trebuie să facă dovada decesului titularului cu copia actului de deces.
*4) Contribuabilul figurează în evidențele fiscale cu următoarele bunuri proprietate-folosință din data / alte situații.
*5) În cazul în care informațiile nu au loc în această secțiune, organul fiscal local poate elibera o anexă la certificatul de atestare fiscală, făcând mențiune asupra acestui aspect. Anexa la certificatul de atestare fiscală va avea antet și va purta semnăturile și ștampila organului fiscal local. Anexa este valabilă doar însoțită de certificat.
*6) Debitele înregistrate până la data decesului vor completa pasivul masei succesorale. Debitele înregistrate după data decesului reprezintă de drept sarcina fiscală a moștenitorilor.
*) Certificatul de atestare fiscală se poate elibera și în format electronic.

C.N.P.P. Casa județeană de pensii				
C.J.P.	Nr. dosar	Luna/An	Total drepturi	
141	098721	01/17	113	
KDCSIS EVA				
Pensie	S. fixă	CASS	Impozit	Retineri Legi speciale
				113
COVASNA				
COVASNA			CNP: 2440619140315	
Drepturi restante pentru perioade anterioare				
Pensie	CASS	Impozit	Legi speciale	
Sume virate în cont: RNCD				
TALON DE PLATĂ A DREPTURILOR PRIN BANCA				

C.N.P.P. Casa județeană de pensii				
C.J.P.	Nr. dosar	Luna/An	Total drepturi	
141	081456	01/17	526	
KDCSIS EVA				
Pensie	S. fixă	CASS	Impozit	Retineri Legi speciale
526				
COVASNA				
COVASNA			CNP: 2440619140315	
Drepturi restante pentru perioade anterioare				
Pensie	CASS	Impozit	Legi speciale	
Sume virate în cont: RNCD				
Punctaj: 0,57231 Val. punct: 917,50				
TALON DE PLATĂ A DREPTURILOR PRIN BANCA				

Nr. înreg. 556/19.10.2017.

PRIMĂRIA ORĂȘULUI COVASNA
Nr. 6032
ziua 10. luna 10. anul 2017

Către,

CONSILIUL LOCAL AL ORĂȘULUI COVASNA

Pe raza orașului Covasna se află numeroase locuințe aparținând fondului locativ de stat construite anterior anului 1990 și care formează obiectul unor contracte de închiriere, contracte încheiate fie ca urmare a repartiției primite de la autoritățile locale, fie de la instituțiile/societățile la care titularii erau angajați la data repartiției.

Gestionarea acestor locuințe, respectiv încheierea contractelor de închiriere/vânzare a fost delegată în competența fostei Regiei Autonome de Gospodărie Comunală, Locativă și Transport de interes local oraș Covasna reorganizată în anul 1995 în SC GOS-TRANS-COM SRL.

Aceste locuințe fac obiectul contractelor de închiriere, titularii contractelor având posibilitatea de cumpărare a imobilelor în condițiile legii.

Potrivit prevederilor:

A – Decretului – Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație:

- art. 1 - *Întreprinderile pentru vânzarea locuințelor și oficiilor specializate pot vinde către populație locuințele construite din fondurile statului, în condițiile prezentului decret-lege.*

- art. 19 - *Contractul de vânzare – cumpărare, procesul verbal de predare – primire a locuinței și contractul de împrumut, încheiate în condițiile prezentului decret – lege, au valoare de înscrisuri autentice și constituie tituri executorii.*

- art. 21 - *Comisionul convenit unității specializate care vinde locuințe construite din fondurile statului este de 1,5% și este inclus în prețul de vânzare al locuinței."*

B - Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare:

- art. 1 - *„Locuințele construite din fondurile statului pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere, cu plata integrală sau în rate a prețului, în condițiile Decretului – Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și ale prezentei legi."*

- art. 11 - (1) *În cazul vânzării locuințelor prevăzute la art. 1, art. 2 alin. 4 și art. 7, cu plata în rate a prețului, la încheierea contractului se va achita un avans minim de 10% din prețul locuinței.*

(2) *Ratele lunare pentru achitarea contravalorii locuinței se vor elabora pe o perioadă de maxim 25 de ani, cu o dobândă anuală de 4%.*

- art. 12 - *Sumele încasate din avans și din ratele lunare ale prețului pentru locuințele construite din fondurile statului se varsă integral la bugetele municipiilor, orașelor sau comunelor în care se află situate locuințele respective.*

- Art. 16 - *Valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii."*

C – Legea nr. 215/2001 – legea administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare:

- art. 36 alin. (6) lit. a) punctul 17 - „*Consiliul local, asigură potrivit competențelor sale și în condițiile legii, cadrul necesar pentru furnizarea serviciilor publice de interes local privind:*
- *locuințele sociale și celelalte unități locative aflate în proprietatea unității administrativ- teritoriale sau în administrarea sa*”.

D – Legea nr. 273/2006 – legea finanțelor publice locale, cu modificările și completările ulterioare:

- art. 29 - „*Sumele rezultate din vânzarea în condițiile legii, a unor bunuri aparținând domeniului privat al unităților administrativ-teritoriale constituie integral venituri ale bugetelor locale și se cuprind în secțiunea de dezvoltare, prin rectificare bugetară locală, numai după încasarea lor.*”

E – Legea nr. 213/1998 – privind bunurile proprietate publică,

- art. 3 alin. (4) „Domeniul public al comunelor, al orașelor și al municipiilor este alcătuit din bunurile prevăzute la punctul III din anexă....”, punctul III – Anexa subpunct 6 – locuințele sociale;

- art. 4 - „Domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public. ...”

Raportat la prevederile anterior menționate, la data de 17.02.2017 prin cererea înregistrată la S.C. GOS – TRANS – COM S.R.L. nr. 113, dna. **KOCSIS EVA**, domiciliată în loc. Covasna, str. GARA MARE nr. 4, solicită aprobarea cumpărării CASEI DE LOCUIT de la adresa anterioară, pe care o folosește în baza Contractului de închiriere nr. 36/1975 din 16.05.1979 valabil până la data de 31.12.2021.

În susținerea cererii, au fost depuse:

- documentele de identificare, *Ci*
- adeverințe privind lipsa datoriilor la utilitățile publice, plata la zi a chiriei,
- declarație privind nedeținerea/neînstrăinarea vreunei locuințe personale;
- certificat fiscal buget local oraș Covasna.

La data de 16.10.2017 a fost realizat RAPORT DE EVALUARE asupra imobilului – casei de locuit situată în loc. Covasna, str. GARA MARE, nr. 4, județ Covasna, de către S.C. EXP EVAL SRL , raport prin care s-a stabilit că valoarea de piață a casei de locuit este de 18.800 LEI, fara TVA, respectiv 4.110 euro (curs de 1 euro = 4,5775 lei).

În urma raportului de evaluare, la data de 24.10.2017, dna. KOCSIS EVA a declarat că este de acord cu prețul de vânzare trecut în Raportul de evaluare, și **dorește achiziționarea apartamentului cu plata în rate, cu avans de 20% la încheierea contractului de vânzare iar ratele să fie eșalonate pe 5 ani.**

Față de cele menționate mai sus, este necesară adoptarea unei hotărâri de consiliu prin care să fie aprobate următoarele:

1 – aprobarea vânzării locuinței – CASA DE LOCUIT situat în localitatea Covasna, str. GARA MARE nr. 4, neînscris în Cartea Funciară aparținând fondului locativ de stat către actualul chiriaș dna. KOCSIS EVA.

2 – aprobarea Raportului de evaluare al imobilului – casa de locuit menționat la punctul 1, înțocmit de evaluator autorizat ANEVAR , S.C. EXP EVAL S.R.L., prin care s-a stabilit prețul de

vânzare al imobilului – casa de locuit în sumă de **18.800 lei, fără TVA**, raportul de evaluare constituind anexă;

3 – Prețul stabilit prin Raportul de evaluare este de **18.800 lei**, se va achita astfel:

- cu ocazia încheierii contractului de vânzare – cumpărare un avans de 20% la încheierea contractului de vânzare – cumpărare, comision de 1,5% inclus în prețul de evaluare, respectiv de vânzare al casei de locuit, comision convenit S.C. GOS – TRANS – COM S.R.L. ;

- diferența în rate lunare eşalonate pe o perioadă de 5 ani, cu o dobândă anuală de 4%.

4 – S.C. GOS – TRANS – COM S.R.L., prin conducerea executivă, va procedat la încheierea contractului de vânzare cumpărare.

Anexăm prezentei:

1 – Documentele depuse de dna. KOCSIS EVA.

2 – Raportul de evaluare întocmit de S.C. EXP EVAL S.R.L.

Cu stimă,

DIRECTOR
CSIKOS TIBOR - ZOLTAN



Cerere,

S.C. GOS-TRANS-COM S.R.L.

Subsemnata Kocsis Eva domiciliată în judeţul covasna
oraş covasna Str. Cara Mare nr 4. În calitate de titular
a contractului de închiriere nr 36-1975 din 11.05.
1979. Vă rog a aproba cumpărarea casei de la
adresa de mai sus. Menţionez că nu am nici o
datorie către S.C. Gos.-Trans.-Com. SRL. (serviciu salubritate + chirie), S.C. Gospodărie comună SP
(alimentare cu apă).

Kocsis E.

Anexa nr.1 parte integrantă
din contractul de închiriere
înregistrat la nr. 36/1975 din
16.05.1979

FIȘA
SUPRAFETEI LOCATIVE ÎNCHIRIATE ÎN

Municipiul (orașul, comuna) COVASNA, strada GARA MARE nr. 4, blocul
scara -, corpul -, situată la nivelul (etajul) -, apartamentul -, încălzire
LEMNE, b) in cl, apă curentă c) in cl, canalizare d) in cl, instalație electrică e)
cl -, construite din materiale inferioare f) NU

A
Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii g)	Suprafața (mp)	Exclusivă	În folosință	Comună
1	Dormitor + Camera de zi	38.25	da		
2	Bucatarie+camara+Vestibul + Baie + s.a.s	14.97	da		
3	Altele	6.00	da		
4	Curte	263.00	da		

B
Titularul contractului de închiriere și membrii de familie
care locuiesc împreună cu aceasta h)

Nr. crt	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contr de închiriere	Anul nașterii	Unitatea unde lucrează	Adresa unității	Retribuția tarifară lunară, pensia sau venitul
1	KOCSIS EVA	TITULAR	1944	pensionar		
2	KOCSIS ROBERT	NEPOT	1987	S.C. MONTE CLAS S.R.L.		
3	KOCSIS ADINA - EUGENIA	SOTIE NEPOT	1992	S.C. CONI - TRANS S.R.L.		Suspendat concediu crestere copil 2 ani - 05.2017
4	KOCSIS MAYA - ROBERTA	STRANEPOATA	2015	minor		

Proprietar,

Chiriaș,

SC GOS-TRANS-COM SRL
COVASNA, str. Ștefan cel Mare, nr. 2, jud. Covasna
CIF RO 7850009, Nr. înreg. Reg. Comerțului J14/295/1995, Tel. 0267/340919, Fax. 0267/341520 Email: gostranscom@yahoo.com

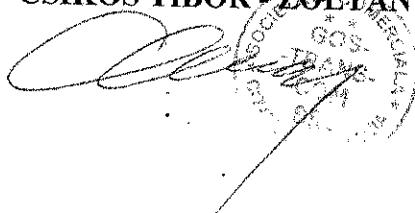
Nr. înreg. ad. 113/17.02.2017.

ADEVERINTA

Prin prezenta se adeverește de S.C. GOS – TRANS- COM S.R.L. că pentru imobilul – casă de locuit, situat în orașul Covasna, str. GARA MARE, nr. 4, județ Covasna – aparținând fondului locativ de stat, administrat de S.C. GOS – TRANS – COM S.R.L., folosit de dna. KOCSIS EVA și familia acesteia în baza Contractului de închiriere nr. 36/1975 din 16.05.1979, prelungit până la data de 31.12.2021, nu sunt datorii față de societatea noastră – serviciul de salubritate și chirie aferentă.

Prezenta adeverință s-a eliberat pentru a-i servi la PRIMĂRIA ORAȘULUI COVASNA pentru aprobare vânzare locuință din fondul locativ de stat.

DIRECTOR GENERAL
CSIKOS TIBOR - ZOLTAN



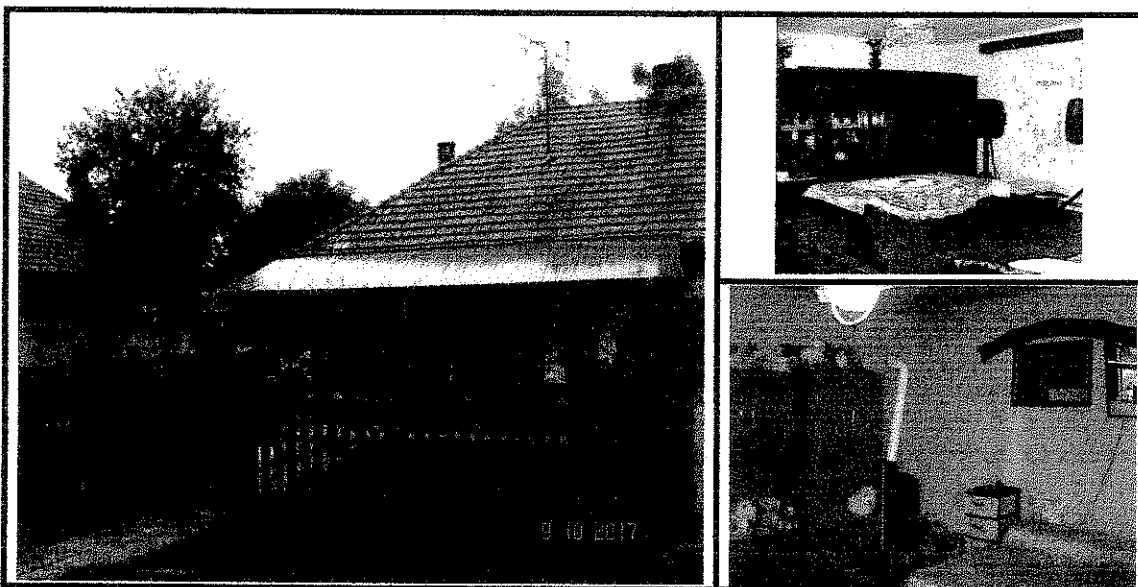
S.C. EXP-EVAL S.R.L.

Sediul: Str. Aurel Vlaicu Nr. 12
 Loc. Covasna, jud. Covasna, 525200
 Tel: 0766/457261; 0749/250053
 Email: expeval@yahoo.com



RAPORT NR. 847/09.10.2017

Raport de Evaluare a Proprietății Imobiliare tip Construcție - Casă de locuit (parte din casă tip duplex)

**SOLICITANT:** dna. KOC SIS EVA**TITULAR AL DREPTULUI DE ADMINISTRARE:** S.C. GOS-TRANS-COM S.R.L. Covasna**DESTINATAR:** S.C. GOS-TRANS-COM S.R.L. Covasna și Consiliul local oraș Covasna**ADRESA PROPRIETĂȚII:** Covasna, str. Gara Mare nr.4, jud. Covasna**VALOAREA DE PIAȚĂ :**

Estimată prin abordarea
 prin cost

18.800 LEI

(1 EUR = 4,5775 LEI)

Semnătura și stampila

Ec. BENKE ZSUZSA-PIROSKA
 evaluator A.N.E.V.A.R.,
 specializările E.P.I., E.B.M.

METODE DE EVALUARE

Abordarea prin cost:

**LEI 18.800, echiv. a
 4.110 EURO**

Suprafețe casă de locuit:

S.d. = 79,00 mp

S.u. = 57,03 mp

Data

Inspecției: 09.10.2017

Evaluării: 09.10.2017

Raportului: 16.10.2017



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terțe persoane fără acordul scris și prealabil al evaluatorului – ec. Benke Zsuzsa-Piroska, al solicitantului – dna. Kocsis Eva și al destinatarului – S.C. GOS-TRANS-COM S.R.L. cu sediul în Covasna și Consiliul Local Oraș Covasna

Cap. 2 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. CERTIFICAREA, IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de evaluator autorizat Benke Zsuzsa-Piroska, specialitatea EPI și EBM, legitimația ANEVAR nr. 10637, valabilă pe anul 2017. Evaluatorul are încheiată asigurarea de răspundere profesională la compania OMNIASIG, nivel de acoperire 70.000 EUR.

Adresa evaluatorului: Oraș Covasna, Str. Aurel Vlaicu nr. 12, jud. Covasna, telefon 0749250053, fax 0367-800226, e-mail: expeval@yahoo.com

Subsemnata, Benke Zsuzsa-Piroska, în numele Societății EXP-EVAL SRL, prin prezenta Declarație certific următoarele:

Certificare:

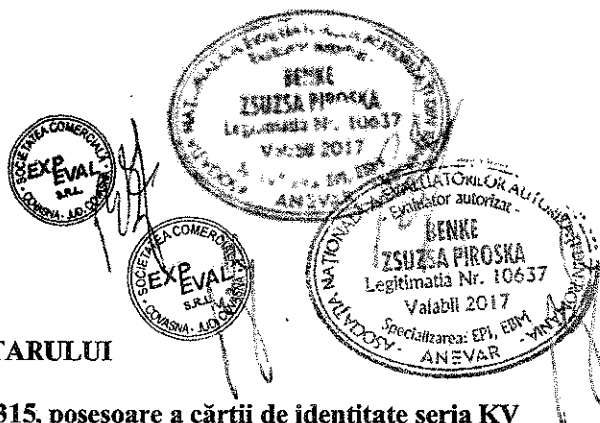
Subsemnatul, prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data de 9 octombrie 2017.
2. Evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR ediția 2017;
3. Expunerile faptelor din acest raport de evaluare sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
4. Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează doar de ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
5. Nu am nici un interes anterior, prezent sau viitor în proprietatea imobiliară care constituie obiectul acestui raport și nici un interes legat de părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici;
6. Nu am nici o părținare legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în aceasta evaluare;
7. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
8. Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost efectuate în conformitate cu Codul Deontologic și cu Standardele Asociației Naționale a Evaluatorilor din România ediția 2017;
9. Dețin cunoștințele și experiențe adecvate de calificare profesională necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
10. Evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată;
11. Nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională semnificativă în elaborarea lucrării;
12. La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează este membru titular al "Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România", are încheiată asigurarea profesională, îndeplinește cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport de evaluare.

Raport evaluare Casă de locuit, parte din casă tip duplex
Covasna, strada Gara Mare nr. 4, jud. Covasna
Solicitant: dna. KOCSIS EVA

13. Evaluarea s-a făcut pentru tranzacționare, valorile estimate fiind valabile pentru data de 09.10.2017 iar inspectia s-a făcut la data de 09.10.2017, în prezența delegatului S.C. GOS-TRANS-COM S.R.L., dl. Zagoni Benedek și a solicitantei, dna. Kocsis Eva.

Ec. BENKE ZSUZSA-PIROSKA,
evaluator A.N.E.V.A.R.
specializările E.P.I., E.B.M.



2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A DESTINATARULUI

Client: **persoana fizică KOCSIS EVA, CNP 2440619140315, posesoare a cărții de identitate seria KV nr. 168096**

Adresă domiciliu: **Oraș Covasna, Str. Gara Mare nr. 4, jud. Covasna**

Destinatari: **S.C. GOS-TRANS-COM S.R.L. Covasna**
CONSILIUL LOCAL ORAȘ COVASNA
BIROUL NOTARIAL

II.3. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII ȘI A DREPTURILOR DE PROPRIETATE EVALUATE

Obiectul evaluării este construcția tip casă de locuit – parte din casă tip duplex, fără teren, având suprafața construită desfășurată de 79 mp, suprafața utilă de 57,03 mp, situat în orașul Covasna, strada Gara Mare nr. 4, jud. Covasna – zonă periferică, destinație mixtă – rezidențială, industrială, agricolă.

Informații detaliate despre proprietatea evaluată se găsesc în cap. 3: Prezentarea datelor.

Administratorul imobilului evaluat: **S.C. GOS-TRANS-COM S.R.L. Covasna**

Adresa proprietății: **Oraș Covasna, Str. Gara Mare nr. 4, Jud. Covasna, cod poștal 525200**

Drepturile de proprietate evaluate:

- Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului extrasul de carte funciară a imobilului evaluat, pe baza schiței cadastrale imobilul se identifică parțial pe nr. top. 2433/2 și parțial pe nr. top. 2432/2.

La baza raportului de evaluare stau următoarele documente:

- * Schița cadastrală a zonei
- * Plan de situație privind imobilele de la adresa Gara Mare nr. 2,4,6 Covasna
- * Proces-verbal de recepție din data 01.03.1960
- * Descriere tehnică
- * Relevu casa întocmit de ing. Nădejde Otto
- * Fișa suprafeței locative

I.4. SCOPUL EVALUĂRII, TIPUL VALORII, DATA EVALUĂRII ȘI A INSPECȚIEI, AMPLOAREA INSPECȚIEI

Tipul valorii: **Valoarea de piață**

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2017:

VALOAREA DE PIAȚĂ reprezintă *suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat, și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

- Conceptul "valoare de piață" presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participații acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți pe piață. Piața în care activul este expus pentru vânzare este piața în care activul se schimbă în mod normal.
- Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.
- Având în vedere faptul că scopul evaluării este tranzacționarea, se va determina valoarea de piață a proprietății imobiliare.

În concluzie, proprietatea imobiliară se va evalua la valoarea de piață.

Scopul evaluării: **estimarea valorii de piață în vederea informării în procesul de tranzacționare.**

Data inspecției proprietății: Inspecția proprietății a avut loc în data de **09.10.2017** în prezența solicitantei, dna. Kocsis Eva și a reprezentantului firmei administratoare S.C. GOS-TRANS-COM S.R.L., dl. Zagoni Benedek. S-a efectuat inspecție completă. Cu această ocazie s-au identificat și deprecierile existente și s-au efectuat fotografiile anexate.

Data evaluării: **09.10.2017**, dată la care raportul de referință leu/euro este de **4,5775 LEI/ EUR**.

Raport evaluare Casă de locuit, parte din casă tip duplex
Covasna, strada Gara Mare nr. 4, jud. Covasna
Solicitant: dna. KOCSIS EVA

I.5. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

La dispoziția evaluatorului s-au pus:

- Schița cadastrală a zonei
- Plan de situație privind imobilele de la adresa Gara Mare nr. 2,4,6 Covasna
- Proces-verbal de recepție din data 01.03.1960
- Descriere tehnică
- Relevu casa întocmit de ing. Nădejde Otto
- Fișa suprafeței locative

I.6. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

Legate de dreptul evaluat

<i>Informațiile:</i>	<i>Sursa</i>
situația juridică a proprietății imobiliare:	Proces-verbal de recepție, Schiță cadastrală, Plan de situație neavizat de OCPI
dimensiuni / arii construcție:	Relevu casă de locuit întocmit de ing. Nădejde Otto, suprafața desfășurată de 79,00 mp, respectiv suprafața utilă de 57,03 mp – suprafețe pe baza relevului clădirii pus la dispoziția evaluatorului.

Legate de piața specifică

<i>Informațiile:</i>	<i>Sursa</i>
privind piața imobiliară specifică (prețuri);	- o presa de specialitate; - o site-urile de specialitate imobiliare, informații verificate - o Baza de date a evaluatorului;

Informațiile utilizate au fost:

- o Documentele juridice – extras CF
- o Date de piață: prețuri de vânzare, oferte vânzare, costuri de construire și dezvoltare

Sursele de informații au fost:

- o reprezentanții CLIENTULUI pentru documentele și informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care sunt responsabili pentru veridicitatea informațiilor furnizate; Prin utilizarea și fructificarea prezentului raport solicitantul își asumă/însușește cele menționate de către noi ca a avea sursă de informație solicitantul”.
- o analize de piață și/sau sectoriale ale societăților specializate în analiza pieței imobiliare
- o site-uri de specialitate pe piața imobiliară națională
imobiliare.ro; obx.ro; lajumat.ro etc.
Sau zonală specifică (ex): , elado.ro, hirdetes.ro

I.7. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificador, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au

- obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
 3. Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici fizici și de altă natură, care pot apărea ulterior evaluării de față și care pot modifica valorile bunurilor, față de opiniile și rezultatele prezentate în cadrul raportului de evaluare.
 4. Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire de valori pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
 5. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
 6. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
 7. Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice. Evaluatorul nu răspunde de eventualele neconformități.
 8. Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului terenului, altele decât cele observate de evaluator cu ocazia inspecției, care ar avea ca efect o valoare diferită de cea stabilită în urma evaluării.
 9. Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător, în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport.
 10. Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care să afecteze valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezență contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.
 11. S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare.
 12. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
 13. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se

presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

14. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
15. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile privind subiectul de evaluat pe care le-a avut la dispoziție la data întocmirii prezentei, neexcluzând însă posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință.
16. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
17. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
18. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

1.8. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Raportul de evaluare se adresează exclusiv destinatarilor S.C. GOS-TRANS-COM S.R.L. Covasna, dna. Kocsis Eva și Biroul Notarial.

1.9. RISCUL EVALUĂRII

Riscuri generale ale pieței: Valorile estimate în prezentul raport se bazează pe condițiile de piață curente, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt și mediu, prezentate în raport. Aceste informații nu cuprind predicția evenimentelor sau a valorilor viitoare, ci reflectă așteptările curente de pe piață, bazate pe tendințele curente. Aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile economice, sociale, fiscale etc.

Riscuri specifice privind performanțele specifice ale garanției pe perioada creditului propus (conf. SEV 310):

- Privind "activitatea curentă și tendințele pieței relevante" – piața relevantă a proprietății evaluate, în prezent este puțin activă, în stagnare
- Privind "cererea anterioară, curentă și viitoare pentru tipul de proprietate imobiliară și pentru localizare": cererea anterioară și curentă pentru acest tip de imobile este medie, iar pe termen scurt și mediu nu există premise care să indice o creștere a cererii

- privind "cererea potențială sau probabilă pentru alte utilizări", luând în considerare localizarea și caracteristicile tehnice ale proprietății evaluate, precum și solicitările pieței, în afara utilizării actuale de casă rezidențială, nu există cerere potențială pentru alte utilizări.

Proprietatea subiect este fără „restricții deosebite impuse de formă, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupanților acestora”, putându-se proceda la estimarea unei „valori de piață”, utilizabile pentru scopul exprimat.

I.10. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL

Având în vedere tipul proprietății imobiliare evaluate – Casă de locuit, precum și scopul evaluării – informare în procesul de tranzacționare, metodele aplicabile sunt: **abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.**

Valoarea estimată prin **abordarea prin venit**, metoda capitalizării venitului are la bază considerentul potrivit căruia proprietatea imobiliară de evaluat constituie o investiție generatoare de venituri. Valoarea rezultată prin abordarea prin venit a avut la baza **abordarea capitalizării directe** care reprezintă o valoare a proprietății estimată pe baza chiriei care poate fi obținută pe piață, pentru proprietăți similare, de către un proprietar mediu.

Valoarea estimată prin **abordarea prin piață** - abordarea comparației directe reprezintă o valoare de piață a imobilului, obținută în urma analizării tranzacțiilor/ofertelor de vânzare din zonă, cu proprietăți asemănătoare.

Abordarea prin costuri are la bază estimarea valorii proprietății imobiliare, adăugând la costul construcțiilor valoarea de piață a terenului, în cazul de față stabilită mai sus prin metoda comparației directe.

Valoarea de cost poate fi calculată prin mai multe metode, dintre care cele mai cunoscute sunt: metoda costurilor de înlocuire, a costurilor segregate și a devizelor. Având în vedere specificul proprietății imobiliare, în evaluarea de față s-a aplicat **metoda costurilor segregate**, care utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii, exprimate în unități de măsură adecvate. Utilizând această metodă, evaluatorul calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcție plus manopera, utilaje și transporturi legat de tehnologia lucrărilor de construcții, pentru fiecare metru pătrat de suprafață.

I.11. DECLARAȚIA EVALUATORULUI PRIVIND CONFORMITATEA EVALUĂRII CU STANDARDELE DE EVALUARE, INDEPENDENȚA EVALUATORULUI FAȚĂ DE PROCESUL DE CREDITARE, VALOAREA ESTIMATĂ, CONFIDENȚIALITATEA ȘI RESPONSABILITATEA

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR ediția 2017 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății imobiliare și de recomandările STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR EDIȚIA 2017:

- ☐ SEV 100 – Cadrul general
- ☐ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- ☐ SEV 102 – Implementare
- ☐ SEV 103 – Raportare
- ☐ SEV 104 – Tipuri ale valorii

Raport evaluare Casă de locuit, parte din casă tip duplex
Covasna, strada Gara Mare nr. 4, jud. Covasna
Solicitant: dna. KOCSIS EVA

- ☐ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ☐ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

În prezentul raport nu au fost făcute devieri de la cerințele Standardele de evaluare a bunurilor 2017 și Ghidurile metodologice de evaluare.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată care constituie obiectul acestui raport și nici un interes legat de părțile implicate.

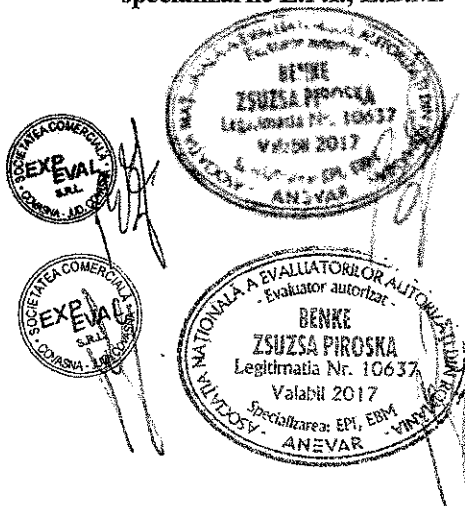
Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

Raportul de evaluare este confidențial, fiind dezvăluit exclusiv clientului.

Evaluatorul a întreprins toate verificările și analizele considerate necesare pentru efectuarea raportului de evaluare și își asumă responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în raportul de evaluare.

Evaluatorul este responsabil și față de destinatarul/utilizatorul raportului de evaluare.

Ec. BENKE ZSUZSA-PIROSKA,
evaluator A.N.E.V.A.R.
specializările E.P.I., E.B.M.



RAPORT DE EVALUARE

OBIECTUL EVALUĂRII: Construcția tip casă de locuit (parte din casă duplex), situată în orașul Covasna, strada Gara Mare nr. 4, județ Covasna

SOLICITANT: Dna. Kocsis Eva, titular al contractului de închiriere

DESTINATAR: S.C. GOS-TRANS-COM S.R.L. Covasna și
Consiliul Local Oraș Covasna

SCOPUL EVALUĂRII: Estimarea valorii de piață în vederea informării în procesul de tranzacționare

EVALUATOR: ec. Benke Zsuzsa-Piroska

DATA EVALUĂRII: 09.10.2017

DATA INSPECȚIEI: 09.10.2017

DATA RAPORTULUI: 12.10.2017

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ: 18.800 LEI,
echivalent rotund 4.110 EURO

EVALUATOR ANEVAR

Ec. BENKE ZSUZSA-PIROSKA



I. BAZA DE EVALUARE

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței. În lucrarea de față va fi estimată **valoarea de piață** care, conform ANEVAR -Standarde de evaluare a bunurilor 2016, SEV 100- Cadrul general (IVS 100) reprezintă *suma estimată pentru care un active sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat, și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

S-au respectat, mai departe Standardele și Ghidurile metodologice de evaluare:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS - Cadru general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Implementare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS230)

II. CONDITII SI IPOTEZE LIMITATIVE

Prezenta evaluare se referă doar la construcția tip casă de locuit, parte din casa tip duplex, fără terenul intravilan aferent, situația juridică a terenului nu este clarificată, nu se află în proprietatea/administrarea S.C. GOS-TRANS-COM S.R.L., iar construcția evaluată nu este întabulată, s-a pus la dispoziția evaluatorului doar procesul verbal de recepție a casei de locuit, întocmit la data de 1 martie 1960.

Evaluarea s-a făcut în ipoteza că imobilul tip casă de locuit parte din casă tip duplex a fost pus în funcțiune în anul 1960, după care administratorul construcției nu a efectuat nici o investiție, toate lucrările de întreținere, renovare și modernizare de la data respectivă au fost efectuate de chiriaș, pe cheltuiala acestuia, la cererea expresă a solicitantului (Kocsis Eva) și a destinatarului (S.C. GOSP-TRAN-COM S.R.L. Covasna) valoarea lucrărilor nu este luată în calcul în estimarea valorii de piață.

Construcția supusă evaluării se află în administrarea S.C. GOS-TRANS-COM S.R.L. Covasna, fără a fi pus la dispoziția evaluatorului acte de proprietate din care să reiasă situația juridică clară a imobilului. Terenul aferent construcției evaluate are situația juridică neclară, nu se evaluează, pe baza schiței cadastrale terenul se identifică parțial pe nr. top. 2432/2 și parțial pe nr. top. 2433/2. Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea pentru eventualele neconcordanțe cu privire la identificarea cadastrală și situația juridică a imobilului analizat.

Investițiile efectuate de chiriaș nu au fost luate în calcul la estimarea valorii de piață cu scopul tranzacționării, finisajele luate în considerare sunt cele inițiale, efectuate în anul PIF 1959. Pe baza declarației chiriașului și a reprezentantului firmei administratoare, dl. Zagoni Benedek, toate lucrările de întreținere, reparații și modernizări au fost suportate de chiriaș, nu constituie aport la valoarea de piață estimată.

Nu s-a făcut nicio investigație și nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel ca aceste parti sunt în stare tehnica buna. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate și acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor. Nu s-au realizat estimări cu privire la starea structurala a îmbunătățirilor sau la dimensiunea și adecvarea sistemelor mecanice și a altor componente precum incalzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate în raportul de față au plecat de la premisa ca imobilul evaluat

este construit și utilizat în concordanță cu toate autorizațiile de construcție, neexistând nicio dispută cu vecinii, ocupanții spațiilor învecinate sau administrația locală. Evaluatorii au presupus că imobilul evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării sale.

Am considerat că toate informațiile obținute de la client sunt adevărate și corecte. Nu ne asumăm nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informații eronate oferite de client. Evaluatorii, prin reglementările profesionale carora se supun, nu au calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru. Evaluatorul a considerat proprietatea imobiliară subiect liberă de sarcini, fiind evaluată în această ipostază și nu în ipostază interdicției de înstrăinare și de grevare cu alte sarcini. Nu s-a efectuat nicio investigație referitoare la prezenta sau absența substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potențialului sau impact asupra evaluării. În consecință, pentru scopul acestei evaluări, am presupus că nu sunt, pe sau în cadrul proprietății, niciun fel de substanță poluantă, care ar putea contamina proprietatea și diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioară nu ne este imputabilă.

Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate. Evaluatorii au fost de acord să-și asume responsabilitatea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client respectiv în scopul menționat în raportul de față. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății, iar valoarea prezentată în prezentul raport de evaluare nu are nicio legătură cu valoarea de asigurare. Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia. Evaluatorii, prin natura muncii lor, nu sunt obligați să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune. Evaluatorii nu își asumă nicio responsabilitate pentru evenimentele ce influențează valoarea proprietății care au avut loc după data evaluării sau data inspecției și care nu au fost indicate. Natura pietelor emergente cum este și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile exprimate în cadrul acestui raport trebuie să fie considerate ca fiind cea mai bună estimare a proprietății în cauză. Subliniem că valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației pietei, la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției noastre. Desigur că proprietarul respectiv un potențial cumpărător, pot avea, argumentat, alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un alt proces de evaluare.

III. PREZENTAREA DATELOR

1. Adresa și Proprietarul

1.1 Proprietatea

Imobil cu destinație rezidențială, construcție tip casă de locuit - parte din casă tip duplex, compus din 2 camere și dependințe, fără terenul aferent, având suprafața desfășurată de 79,00 mp, suprafața utilă de 57,03 mp, situat în orașul Covasna, pe strada Gara Mare nr. 4, județul Covasna.

1.2 Proprietari/ administratori și situația juridică

Construcția supusă evaluării se află în administrarea S.C. GOS-TRANS-COM S.R.L. Covasna, fără a fi pus la dispoziția evaluatorului acte de proprietate din care să reiasă situația juridică clară a imobilului. Terenul aferent construcției evaluate are situația juridică neclară, nu se evaluează, pe baza schiței cadastrale terenul se identifică parțial pe nr. top. 2432/2 și parțial pe nr. top. 2433/2.

1.3 Ipotezi Nu avem informații referitoare la sarcinile imobilului (construcție neîntabulată, nu s-a pus la dispoziția evaluatorului extrasul de carte funciară a imobilului)

1.4 Utilizarea actuala La data inspecției casa de locuit era închiriată în favoarea doamnei Kocsis Eva, în calitate de titular Contract de închiriere nr. 36 din anul 1979 cu actele adiționale aferente.

2. Analiza locației

2.1 Cartier Proprietatea în cauză este situată în zona periferică a localității Covasna, pe strada Gara Mare nr. 4, fiind o zonă cu destinație mixtă: rezidențială (2 blocuri de locuințe P+4E și câteva case de locuit tip duplex), industrială (unități de prelucrare a lemnului, depozite, unități agro-industriale de dimensiuni medii și mici) și terenuri agricole. Aceasta zonă este o zonă destul de slab cotate pe piața imobiliară locală.

2.2 Strada Str. Gara Mare este o stradă asfaltată, cu două sensuri, recent reabilitată, ce leagă centrul stațiunii de Gara CFR.

2.3 Transportul public Proprietatea are acces la caile de transport în comun - linii de autobuz, stația fiind la apr. 5 minute de mers pe jos depărtare de proprietate - stația Gării CFR, gara CFR fiind situată la cca. 350 m distanță.

2.4 Puncte de interes Proprietatea beneficiază de învecinarea relativ apropiată cu:

- Gara CFR Covasna
- Unitatea industrială a S.C. MONTE CLAS S.R.L. și unitatea industrial-agricolă a S.C. CONI TRANS S.R.L.
- Case de locuit, blocuri de locuințe zona Gării
- Terenuri agricole

2.5 Zona Zona din imediata vecinătate a proprietății poate fi caracterizată ca liniștită. Amplasarea imobilului în cadrul zonei este mai puțin favorabilă, la cca. 2 km distanță de centrul orașului. Poluarea este redusă. Zona este destul de slab cotate pe piața imobiliară locală.

4. Descrierea Proprietății

4.1 Construcția Casa de locuit tip duplex a fost edificată în anul 1959 (conform Descriere tehnică anexată), pusă în funcțiune în anul 1960, are fundația din piatră și structura de rezistență din zidărie cărămidă.

4.2 Structura Structura de rezistență din zidărie cărămidă. Planșeu din lemn.

- 4.3 Acoperisul Clădirea este prevăzută cu un acoperiș tip șarpantă lemn cu învelitoare țigle.
- 4.4 Finisaje Finisajele interioare și cele exterioare luate în calcul sunt cele inițiale, efectuate cu ocazia construirii clădirii, în anul 1959.
Aspect exterior: casa de locuit are tencuieli normale, vopsitorii simple, necesită reparații-modernizări. Tâmplăria exterioară și cea interioară luată în calcul este cea inițială, din lemn, duble, cu geamuri simple, montate în anul construcției (1959).
Aspect interior evaluat: finisaje interioare inferioare. Pardoseli din dușumea la toate încăperile, tencuieli normale, zugrăveli simple, tâmplărie lemn.
Investițiile efectuate de chiriaș nu au fost luate în calcul la estimarea valorii de piață cu scopul tranzacționării, finisajele luate în considerare sunt cele inițiale, efectuate în anul PIF 1959, uzate în mare parte și înlocuite. Pe baza declarației chiriașului și a reprezentantului firmei administratoare, dl. Zagoni Benedek, toate lucrările de întreținere, reparații și modernizări au fost suportate de chiriaș, nu constituie aport la valoarea de piață estimată.
- 4.5 Tamplarie (inițială, luată în calcul) Tâmplăria exterioară din lemn, dublă, cu geamuri simple. Ușa de acces din lemn.
- 4.6 Utilități (inițiale, luate în calcul) Încălzire cu o sobă teracotă. Apă de la fântână comună, fără hidrofor. Fără baie și fără grup sanitar.
- 4.7 Instalații (inițiale, luate în calcul) Instalație de energie electrică (din anul 1959).
- 4.8 Suprafete Urmatoarele suprafețe utile au fost determinate utilizând Relevu casă de locuit întocmit de ing. NĂDEJDE OTTO, pus la dispoziția evaluatorului:
- | | |
|-----------------|----------|
| - Hol + antreu: | 5,52 mp |
| - Bucătărie : | 9,72 mp |
| - Cameră : | 16,37 mp |
| - Cameră: | 17,82 mp |
| - Baie: | 4,44 mp |
| - Cămară: | 3,16 mp |

Total suprafața utilă conform relevu: 57,03 metri patrati

Suprafața desfășurată conform relevu pus la dispoziția evaluatorului: 79,00 mp – suprafața luată în calcul la estimarea valorii de piață

5. Starea Proprietatii

În timpul inspecției vizuale evaluatorul a constatat faptul că finisajele casei sunt medii, fiind parțial re compartimentat, renovat și modernizat de actualul chiriaș în interior, finisajele exterioare, precum și fundația și pereții exteriori sunt într-o stare fizică precară (vârsta efectivă este mai mare decât vârsta cronologică), necesită reparații și modernizări majore.

VI. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

1. Generalități

Pe baza analizelor realizate de specialiștii în imobiliare, respectiv pe baza celor constatate de subsemnatul evaluator, în momentul de față piața rezidențială autohtonă pare să-și fi încheiat declinul declanșat de recesiunea economică globală – fapt vizibil atât din punctul de vedere al evoluției prețurilor, cât și din perspectiva cererii de locuințe.

În general, distribuția cererii de case de locuit variază în funcție de zona de amplasare, mărime, perioada de construcție etc., însă având în vedere faptul că majoritatea caselor de locuit din zona analizată au vechimea între 35-50 ani, cu sau fără reparații capitale, se manifestă o cerere medie pentru astfel de imobile, mai ales în rândul cumpărătorilor cu venituri medii.

Având în vedere faptul că terenul aferent construcției are situația juridică neclară, cererea pentru astfel de imobile este foarte redusă (cumpărătorii preferă imobilele cu acte în regulă – teren și construcție întabulată).

1.1 Piața caselor tip duplex

Două apartamente distincte, cu suprafețe egale și distribuție identică a spațiului interior, îngemănate în același corp de clădire cu geometrie (de obicei) simetrică. Mai pe scurt duplexul, o formulă edilitară care s-a bucurat de un imens succes decenii de-a rândul și care, poate pe nedrept, pare să fi intrat într-un con de umbră. În sensul că, deși oferta rămâne variată și atractivă (la nivel regional) cererea stagnează, ba chiar dă semne de recul. Analistii pieței imobiliare cred că fenomenul se datorează unor discrete mutații psihologice în ce privește relațiile interumane și mai cu seamă relațiile de vecinătate.

La nivel local oferta de case tip duplex este foarte redusă (a fost identificată o casă de locuit P+1E, parte din casă tip duplex, cu teren afferent generos, amplasat pe strada 1 Dec. 1918, zonă mediană, între Suprmarketul Penny și stația Petrom, având mărime, amplasare și caracteristici mult diferite de imobilul analizat), iar cererea este redusă și ea. Cererea se manifestă în persoane fizice cu venituri reduse, incapabile să cumpere proprietăți imobiliare individuale sau blocuri de locuințe în zone mai centrale ale stațiunii, dornice să aibă o casă cu teren.

2. Oferta de locuințe similare

Mică, practic nu s-au identificat imobile similare expuse pe piața rezidențială analizată în ultimii 2 ani, fiind înregistrat un număr foarte mic de tranzacții mai vechi de 4 ani.

3. Cererea de locuințe similare

Mică, având în vedere faptul că terenul aferent are situația juridică neclară și zona de amplasare este destul de slab cotate pe piața imobiliară locală.

4. Echilibrul pieței

Dezechilibru în favoarea ofertei fiind o piață a cumpărătorilor. În opinia noastră, tendința se va mentine și în viitor, deși din punct de vedere economic se așteaptă o ușoară tendință de revitalizare a piețelor imobiliare. O dată cu ieșirea din criza economică, se așteaptă facilitarea accesului la creditele ipotecare, ca urmare un scenariu optimist așteaptă

cresterea numarului de tranzactii imobiliare incheiate. Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.

5. Plaja de valori oferitate spre vanzare/tranzactionate pentru bunuri similare Nu s-au gasit informatii certe, credibile referitoare la proprietati imobiliare tip case de locuit fara teren aferent, amplasate in zona periferica al orasului Covasna.

6. Plaja de valori oferitate spre inchiriere pentru bunuri similare Nu se practica inchirierea imobilelor de acest gen.

VI. EVALUAREA

1. Abordari utilizate Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati de tipul celei de fata, Standardele de Evaluare prevad posibilitatea utilizarii a trei tipuri de abordari, bazate pe: comparatia vanzarilor, costuri si capitalizarea veniturilor.

In cazul de fata s-a considerat oportun a se aplica abordarea prin cost, vanzarea si inchirierea proprietatilor imobiliare similare fiind inactiva, practic inexistentă, respectiv determinarea costurilor elementelor constructive si ale finisajelor efectuate de chirias fiind posibilă prin aplicarea abordării prin cost a construcției.

2. Cea mai buna utilizare (CMBU) Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii abordarilor de evaluare. Cea mai buna utilizare este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare (maxim productiva). In opinia noastra, avand in vedere conformarea proprietatii si tinand cont de caracteristicile acesteia, C.M.B.U. este cea actuala si anume cea de tip rezidential.

3. Abordarea prin piata Metoda comparatiei directe utilizeaza procesul de lucru in care estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare, comparandu-le apoi cu cea de evaluat. Premiza majora a metodei comparatiei directe este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este intr-o relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

Având în vedere faptul că nu s-au găsit informații certe, credibile referitoare la ofertarea sau tranzacționarea proprietăților imobiliare tip case de locuit fără teren aferent, amplasate în zona periferică al orașului Covasna, abordarea prin piață nu a putut fi aplicată.

4. Abordarea pe baza capitalizării venitului

În cadrul acestei abordări se cuantifica valoarea prezenta (actualizata) a beneficiilor viitoare anticipate aduse proprietarului, obținute din exploatarea proprietății imobiliare.

Având în vedere faptul că nu s-au găsit informații certe, credibile referitoare la închirierea proprietăților imobiliare tip case de locuit fără teren aferent, amplasate în zona periferică al orașului Covasna, abordarea prin venit nu a putut fi aplicată.

5. Abordarea prin cost – costuri segregate

Abordarea prin costuri are la bază estimarea valorii proprietății imobiliare, de regulă adăugând la costul construcțiilor valoarea de piață a terenului, în cazul de față terenul fiind neevaluat, nu se adaugă valoarea acestuia.

Valoarea de cost poate fi calculată prin mai multe metode, dintre care cele mai cunoscute sunt: metoda costurilor de înlocuire, a costurilor segregate și a devizelor. Având în vedere specificul proprietății imobiliare, în evaluarea de față s-a aplicat **abordarea prin cost - costuri segregate**, care utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii, exprimate în unități de măsură adecvate. Utilizând această metodă, evaluatorul calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcție plus manopera, utilaje și transporturi legat de tehnologia lucrărilor de construcții, pentru fiecare metru pătrat de suprafață.

Costul de înlocuire net se va determina prin metoda costurilor segregate, utilizând Îndreptarul tehnic editat de Matrix Rom în decembrie 2016.

Având în vedere specificul construcției, structura de rezistență, materialele utilizate, vârsta și suprafața, se utilizează Fișa nr. 52 din

Îndreptar – "Locuință construită din lemn, în mediu rural, fără alte facilități în afară de electricitate. Acoperiș șindrilă", corectat cu Fișa 55 pentru structură zidărie cărămidă, cu Fișa 48 pentru acoperiș țigle și tencuieli exterioare și cu Fișa 56 pentru sobe teracotă.

Din valoarea de reconstrucție actualizată a construcției se scad **deprecierile cumulate**.

Deprecierea – reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate să apară din cauze fizice, funcționale sau externe. Estimarea deprecierii s-a realizat prin **metoda segregării** – metoda care permite analizarea separată a fiecărei cauze a deprecierii, care apoi se cuantifică și se aplică "în scară".

Uzura fizică s-a calculat luând în considerare ponderea fiecărui element în ansamblul construcției, așa a rezultat uzura fizică de 87,70%. Astfel valoarea de reconstrucție estimată este de 528 EURO/mp nedepreciată, care în urma deprecierilor estimate este de 52 EURO/mp.

Calculul analitic tabelar este prezentat în ANEXA 1.

Raport evaluare Casă de locuit, parte din casă tip duplex
Covasna, strada Gara Mare nr. 4, jud. Covasna
Solicitant: dna. KOCSIS EVA

Astfel, opinam ca valoarea de piata prin cost a clădirii tip CASĂ DE
LOCUIT, parte din casă tip duplex, este:

18.800 LEI echiv. rotund 4.110 EUR

6. Reconcilierea
valorilor

Avand in vedere atat cantitatea, calitatea informatiilor detinute si
adecvarea abordarilor prezentate, precum și faptul că nu există
suficiente date comparabile relevante pentru imobilul analizat,
abordarea aplicată este abordarea prin cost.

Evaluatorul opineaza ca **valoarea de piata a construcției tip casă de
locuit - parte din casă tip duplex, compusă din 2 camere și
dependințe, fără terenul aferent, având suprafața desfășurată de
79,00 mp, suprafața utilă de 57,03 mp, situată în orașul Covasna,
pe strada Gara Mare nr. 4, județul Covasna, supusă evaluării este
de:**

18.800 LEI echiv. rotund 4.110 EUR,

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si
prevederile prezentului raport;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de
costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Intocmit azi, 16.10.2017

Ec. BENKE ZSUZSA-PIROSKA,
evaluador A.N.E.V.A.R.
specializările E.P.I., E.B.M.



Raport evaluare Casă de locuit, parte din casă tip duplex
Covasna, strada Gara Mare nr. 4, jud. Covasna
Solicitant: dna. KOCSIS EVA

ANEXE:

ANEXA 1: Calcul – abordarea prin cost

ANEXA 2: Fotografii imobil evaluat

ANEXA 3: Hartă amplasare imobil ANEXA 4: Proces-verbal de recepție din data 01.03.1960

ANEXA 5: Descriere tehnică

ANEXA 6: Relevu casa întocmit de ing. Nădejde Otto

ANEXA 7: Fișa suprafeței locative

ANEXA 8: Schița cadastrală a zonei

ANEXA 9: Plan de situație privind imobilele de la adresa Gara Mare nr. 2,4,6 Covasna

ANEXA 1 – Abordarea prin cost

ABORDAREA PRIN METODA COSTULUI DE INLOCUIRE NET METODA COSTURILOR SEGREGATE

1. FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI

FISA NR.52/Indreptar tehnic, editura Matrix Rom, Decembrie 2016

4.5775

"Locuință construită din lemn, în mediu rural, fără alte facilități în afară de electricitate. Acoperiș șindrilă." corectat cu Fișa 55 pentru structură zidărie cărămidă, cu Fișa 48 pentru acoperiș țigle și tencuieli exterioare și cu Fișa 56 pentru sobe teracotă

A.d. conform Fișă 52 = 95 mp

A.u. conform Fișă 52 = 66 mp

CONSTRUCȚIE TIP "CASĂ DE LOCUIT", DIN ZIDĂRIE CĂRĂMIDĂ, regim înălțime P

1. ADRESA: Covasna, strada Gara Mare nr. 4, jud. Covasna

2. DATE DE REFERINTA:

- suprafata desfășurată (mp) Ad 79.00
- arie construită (mp) Ac 79.00
- arie utila (mp) Au cca. 57.03
- inaltime interioară medie 2.73

3. CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE

Denumirea lucrării	UM	Cant./mpADC	Cost/UM	Cost lucrare (lei/mpA d)	% in total cost	Cost lucrare total incl. TVA
Excavatii	mc	0.3500	65.00	22.75	0.94%	1,797.25
Umpluturi si compactari	mc	0.1000	42.00	4.20	0.17%	331.80
Hidroizolatii si lucrari aferente	mp	-	123.00	0.00	0.00%	0.00
Beton simplu	mp	0.2800	350.00	98.00	4.06%	7,742.00
Scari din lemn	ml	0.0360	195.00	7.02	0.29%	554.58
Zidarii	mc	0.6100	650.00	396.50	16.42%	31,323.50
Perți din bârne	mc	-	635.00	0.00	0.00%	0.00
Închideri și compartimentări	mp	0.0260	115.00	2.99	0.12%	236.21
Căptușeli din scânduri	mp	-	65.00	0.00	0.00%	0.00
Confecții metalice	kg	-	16.50	0.00	0.00%	0.00
Termoizolații	mp	-	38.00	0.00	0.00%	0.00
Împlărie din lemn	mp	0.3300	358.00	118.14	4.89%	9,333.06
Geamuri	mp	0.2000	37.00	7.40	0.31%	584.60
Pardoseli din beton	mp	-	107.00	0.00	0.00%	0.00
Pardoseli din dușumea	mp	0.4200	152.00	63.84	2.64%	5,043.36
Tencuieli interioare	mp	3.5000	61.00	213.50	8.84%	16,866.50
Zugrăveli interioare	mp	3.3000	46.80	154.44	6.40%	12,200.76

Fișa 55



Raport evaluare Casă de locuit, parte din casă tip duplex
Covasna, strada Gara Mare nr. 4, jud. Covasna
Solicitant: dna. KOCSIS EVA

Vopsitorii interioare	mp	0.2000	40.00	8.00	0.33%	632.00
Tencuieli exterioare	mp	0.8000	237.80	190.24	7.88%	15,028.96
Trotuar din beton	mp	-	79.00	0.00	0.00%	0.00
Planșee din lemn	mp	1.0000	267.00	267.00	11.06%	21,093.00
Podina din lemn pod	mp	1.0000	104.00	104.00	4.31%	8,216.00
Șarpantă	mp	0.4300	249.00	112.00	4.64%	8,848.00
Învelitoare, inclusiv astereală	mp	0.5600	337.00	188.72	7.82%	14,908.88
Streașină simplă	mp	0.4320	115.00	49.68	2.06%	3,924.72
Sobe din teracotă	cahle	3.0000	39.00	117.00	4.85%	9,243.00
Alte lucrări de construcții	%	2.0000	0.00	47.14	1.95%	3,724.06
Bransament electric	lei	1.0000	40.20	40.20	1.66%	3,175.80
Cabluri, conductori, tevi electrice	ml	3.0500	6.50	19.83	0.82%	1,566.18
Aparate electrice	lei	1.0000	22.80	22.80	0.94%	1,801.20
Corpuri de iluminat	lei	1.0000	7.70	7.70	0.32%	608.30
Alte instalații comune	ml	2.0000	0.00	1.81	0.07%	142.99
Diverse, organizare, proiectare	%	6.0000	0.00	149.79	6.20%	11,833.41
TOTAL			2,415		100.00%	190,760
					EUR	41,673
					EUR/MP	528

Fișa nr. 48

Fișa nr. 48

Fișa 56

4. Cost de înlocuire brut(lei)

190,760

COSTURI PE ELEMENTE (separate pentru estimarea deprecierei fizice):

4.1. COST TOTAL INFRASTRUCTURĂ:	9,871
4.2. COST TOTAL SUPRASSTRUCTURĂ:	57,563
4.3. COST TOTAL FINISAJ INTERIOR:	44,028
4.4. COST TOTAL FINISAJ FATADA:	15,029
4.5. COST TOTAL ACOPERIȘ, ÎNVELIT.:	35,898
4.6. COST TOTAL INSTAL. ELECTRICE:	18,985
4.7. COST TOTAL INSTAL. SANIT.:	
4.8. COST TOTAL INSTAL. ÎNCĂLZIRE:	9,386
COST DE ÎNLOCUIRE BRUT (total)	190,760

5. STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT

* condiții de exploatare	normale
* starea tehnică	satisfăcătoare

5.1. Gradul de uzura fizică:	87.70%	23463.5
5.2. Depreciere recuperabilă	0.00%	23463.5

5.3. Deprecieri din cauze externe	20.00%
-----------------------------------	--------

(parte din casă tip duplex)

DEPRECIERE TOTALĂ ACUMULATĂ	107.70%
------------------------------------	----------------

6. VALOAREA RAMASĂ PARTEA DE CONSTRUCȚIE (CASĂ)

18,800

4,110

LEI

EUR



Raport evaluare Casă de locuit, parte din casă tip duplex
Covasna, strada Gara Mare nr. 4, jud. Covasna
Solicitant: dna. KOCSIS EVA

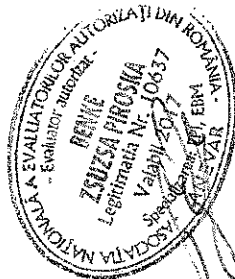
7. VALOAREA PRIN COST ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ	52. EUR/MP 0 LEI 0 EUR 0 EUR/MP 0 EUR
8. VALOAREA TERENULUI	
9. VALOARE TOTALA COST	4,110 EUR echiv. rotund 18.800 LEI

Costurile caselor duplex vs case individuale

Casele duplex sunt considerate unele dintre cele mai economice tipuri de construcții, o jumătate de duplex poate ajunge să coste cu până la 25% mai puțin decât construcția unei locuințe individuale de aceeași suprafață. Și asta datorită faptului că ambele părți ale duplexului împart același acoperiș și zidul dintre ele, dar și datorită sistemelor comune de instalații sanitare și electrice, ulterior contorizate separat, desigur. (sursa: www.casadex.ro). Luând în considerare cheltuielile mai reduse de proiectare, de edificare – perete comun, acoperiș comun, utilități comune), evaluatorul a considerat depreciere externă de 20% având în vedere faptul că imobilul evaluat face parte din casă tip duplex.

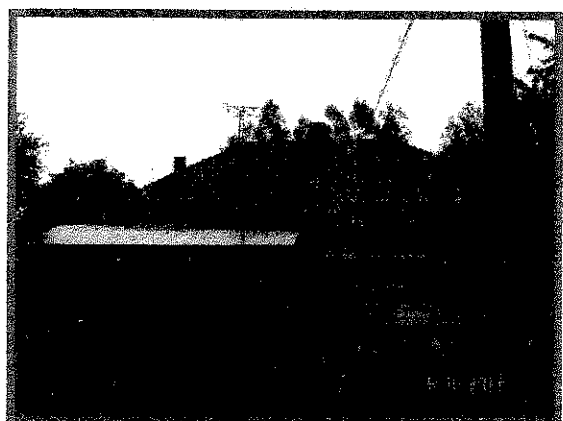


Nr. crt.	DENUMIRE SUBSISTEM	AN EVAL.	AN REAL PIF.	COSTUL DE NOU (lei)	DUR. DE VIAȚĂ UTILĂ (ani)	UZ. FIZIC. LINIARA ANUALA (lei)	COST CU RENOV./ AMENAJĂRI (lei)	NR. ANI ECHI V.	VÂRSTA		DEPRECIERE	
									CRONO LOGICĂ	EFFECTI VĂ	LEI	%
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
				Calc. Îndr. Tehnic fișa nr. 52 Matrix Rom dec. 2016			Inspectie					
1	sistem calcul coloane INFRASTRUCTURĂ (fundatie piatră)	2017	1959	9871	80	123.39	0	0	58	75	9254.109	94%
2	SUPRASTRUCTURĂ	2017	1959	57563	100	575.63	0	0	58	75	43172.51	75%
3	FINISAJ INTERIOR	2017	1959	44028	80	550.35	0	0	58	58	31920.5	73%
4	FINISAJ FAȚADĂ	2017	1959	15029	60	250.48	0	0	58	58	14527.99	97%
5	TOTAL ACOPERIȘ (ÎNVELITOARE TIGLE)	2017	1959	35898	80	448.72	0	0	58	58	26025.76	73%
6	INSTAL. ELECTRICE	2017	1959	18985	35	542.43	0	0	58	58	31460.67	166%
7	INSTAL. SANIT. FUNCT.	2017		0	45	0.00	0	0		0	0	
8	INSTAL. ÎNCĂLZIRE/VENT	2017	1959	9386	50	187.72	0	0	58	58	10887.75	116%
	TOTAL			190760							167249.3	87.7%



ANEXA 2 – Fotografii imobil evaluat

Zona de amplasare, accesul la imobil:

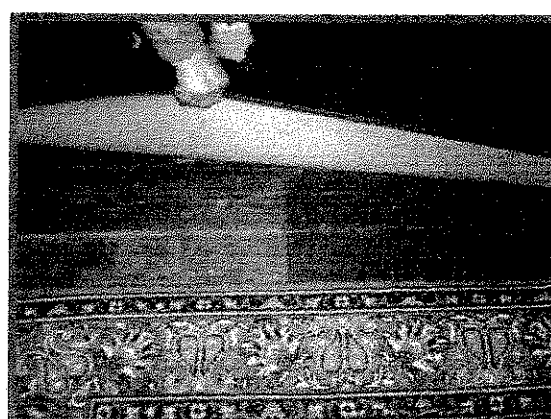
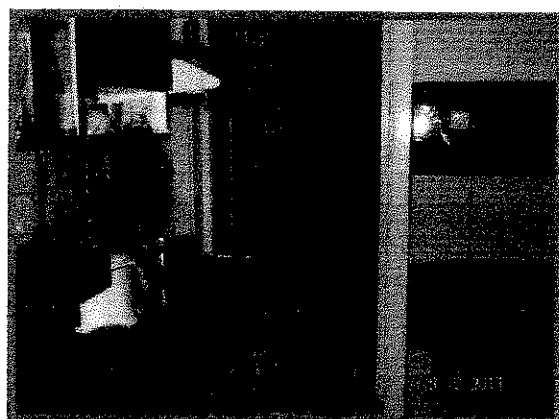


Raport evaluare Casă de locuit, parte din casă tip duplex
Covasna, strada Gara Mare nr. 4, jud. Covasna
Solicitant: dna. KOCSIS EVA

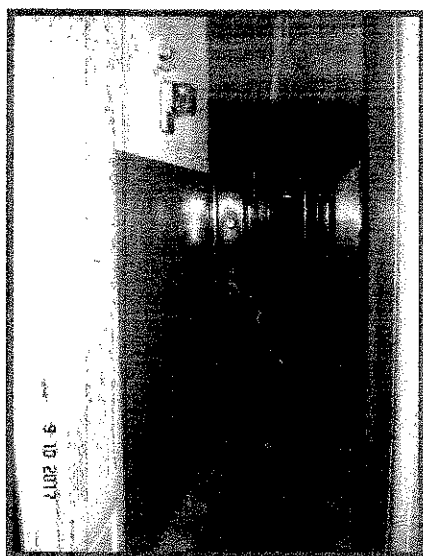
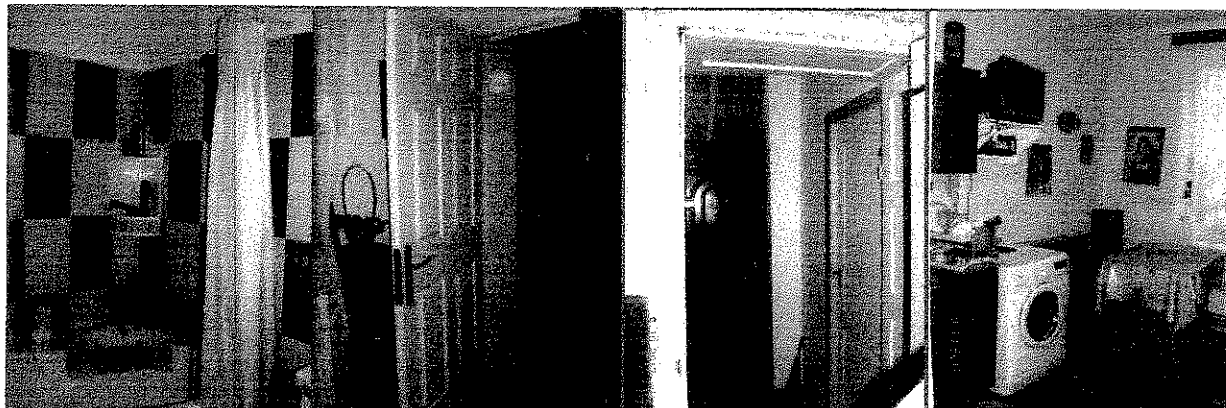
Exteriorul casei de locuit:



Casa de locuit din interior :



Raport evaluare Casă de locuit, parte din casă tip duplex
Covasna, strada Gara Mare nr. 4, jud. Covasna
Solicitant: dna. KOCSIS EVA



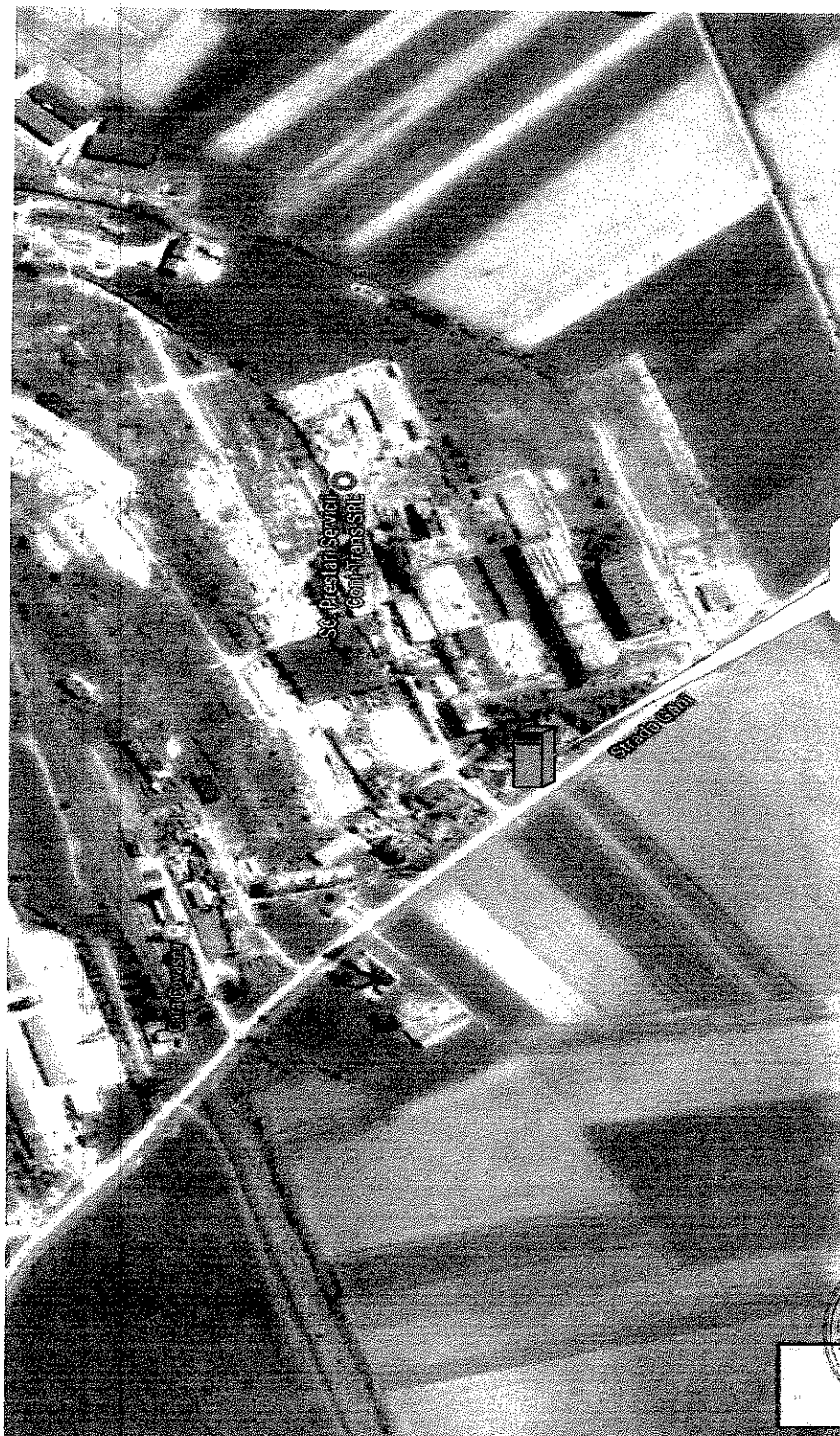
Raport evaluare Casă de locuit, parte din casă tip duplex
Covasna, strada Gara Mare nr. 4, jud. Covasna
Solicitant: dna. KOCSIS EVA

Terenul aferent casei de locuit, neevaluat:



Raport evaluare Casă de locuit, parte din casă tip duplex
Covasna, strada Gara Mare nr. 4, jud. Covasna
Solicitant: dna. KOCSIS EVA

Anexa 3 – Hartă amplasare imobil evaluat



**CASA DE
LOCUIT
EVALUATĂ**



Raport evaluare Casă de locuit, parte din casă tip duplex
Covasna, strada Gara Mare nr. 4, jud. Covasna
Solicitant: dna. KOCSIS EVA

ANEXELE 4 , 5, 6, 7, 8, 9

1. Locul de locuit este situat în orașul COVASNA

strada GARI

NR 42

2. Locul de locuit este construit din 8. în anul 1958

3. Locul de locuit este construit din PIAȚĂ

4. Locul de locuit este construit din CARĂMI

5. Locul de locuit este construit din TIGLE SOLZI

6. Locul de locuit este construit din LEMN

7. Locul de locuit este construit din SCINDURI

8. Locul de locuit este construit din INT. ÎNĂLȚAT INTRODUS ÎN TUB L.P.

9. Locul de locuit este construit din LEMN

10. Locul de locuit este construit din LEMN ȘI SÎPCI

11. Locul de locuit este construit în COMUN CU VECIN

12. Locul de locuit este construit în anul 1958

13. Alte observații

14.

15.

16.

17.

18. Locul de locuit este construit în anul 1958

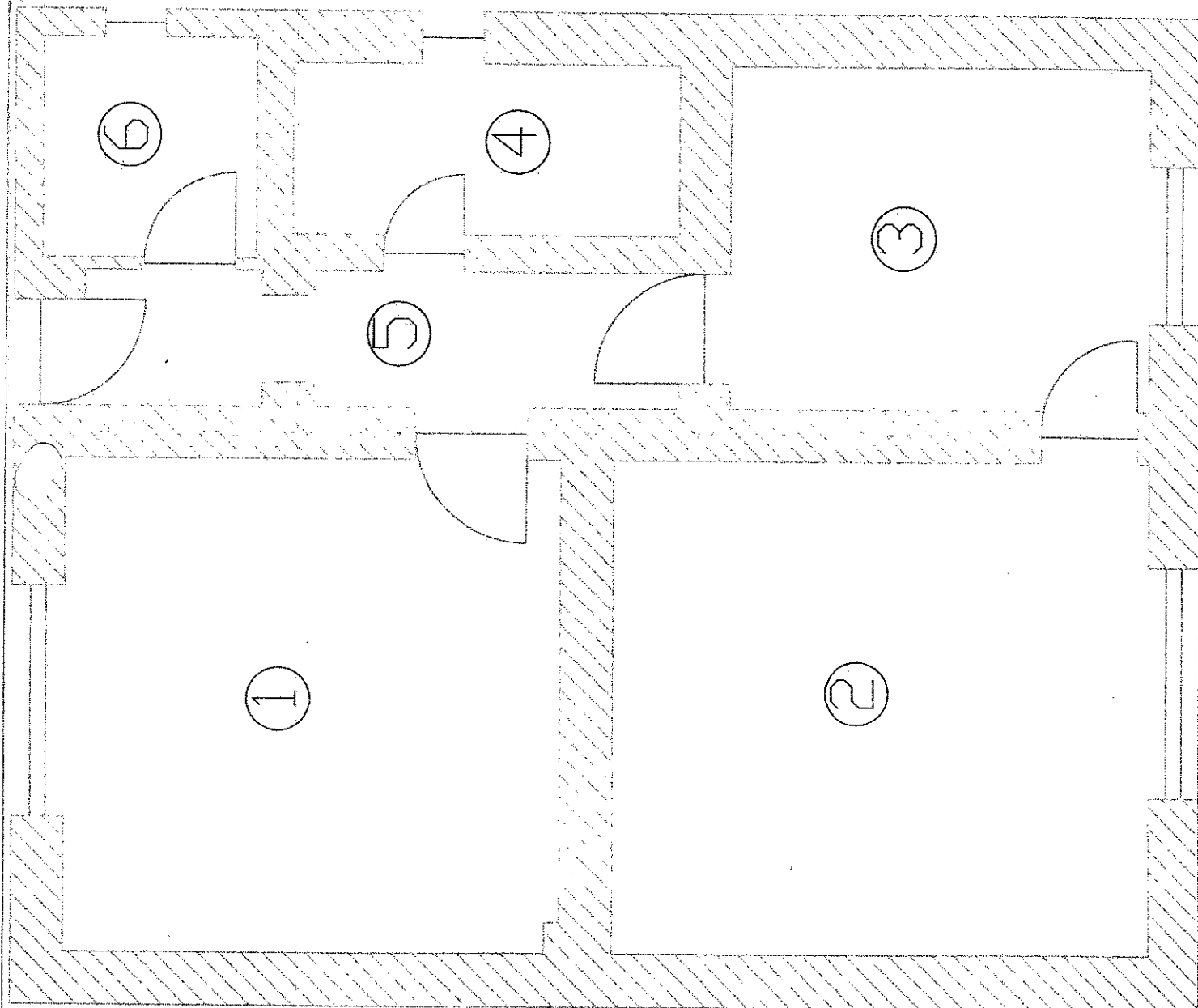
19. Locul de locuit este construit în anul 1958

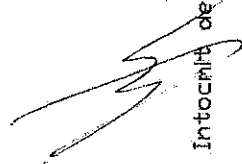
20. Locul de locuit este construit în anul 1958

RELEVU APARTAMENT
STR. GARA MARE NR. 4
BENEFICIARA: KOCSIS EVA
Scara: 1:50

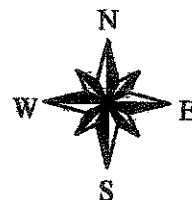
TABEL

1	Dormitor	16,37 mp
2	Dormitor	17,82 mp
3	Bucatarie	9,72 mp
4	Baie	4,44 mp
5	Hol	5,52 mp
6	Camara	3,16 mp
7	Suprafat a utila	57,03 mp
8	Suprafat a construit a	79,00 mp

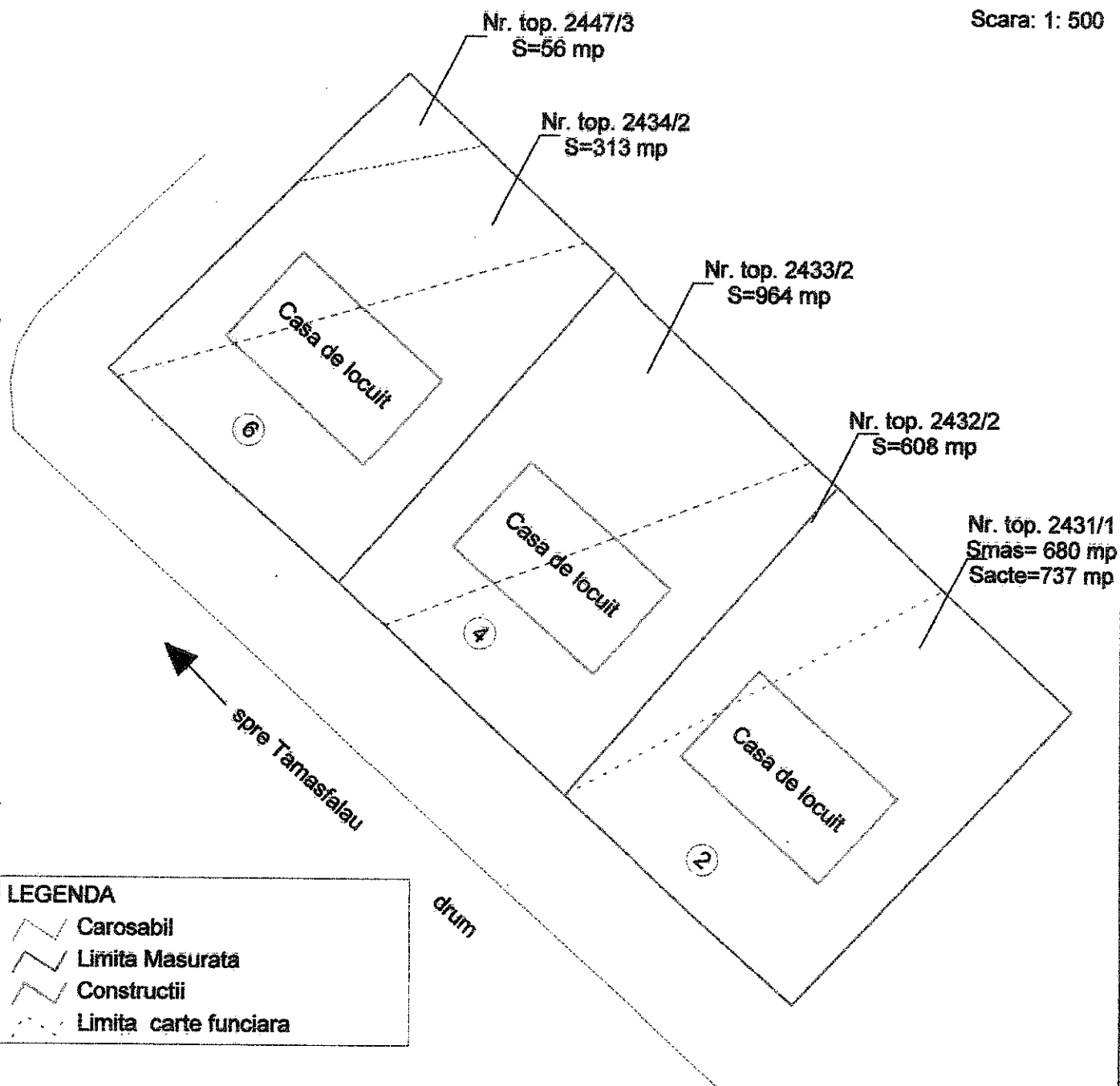


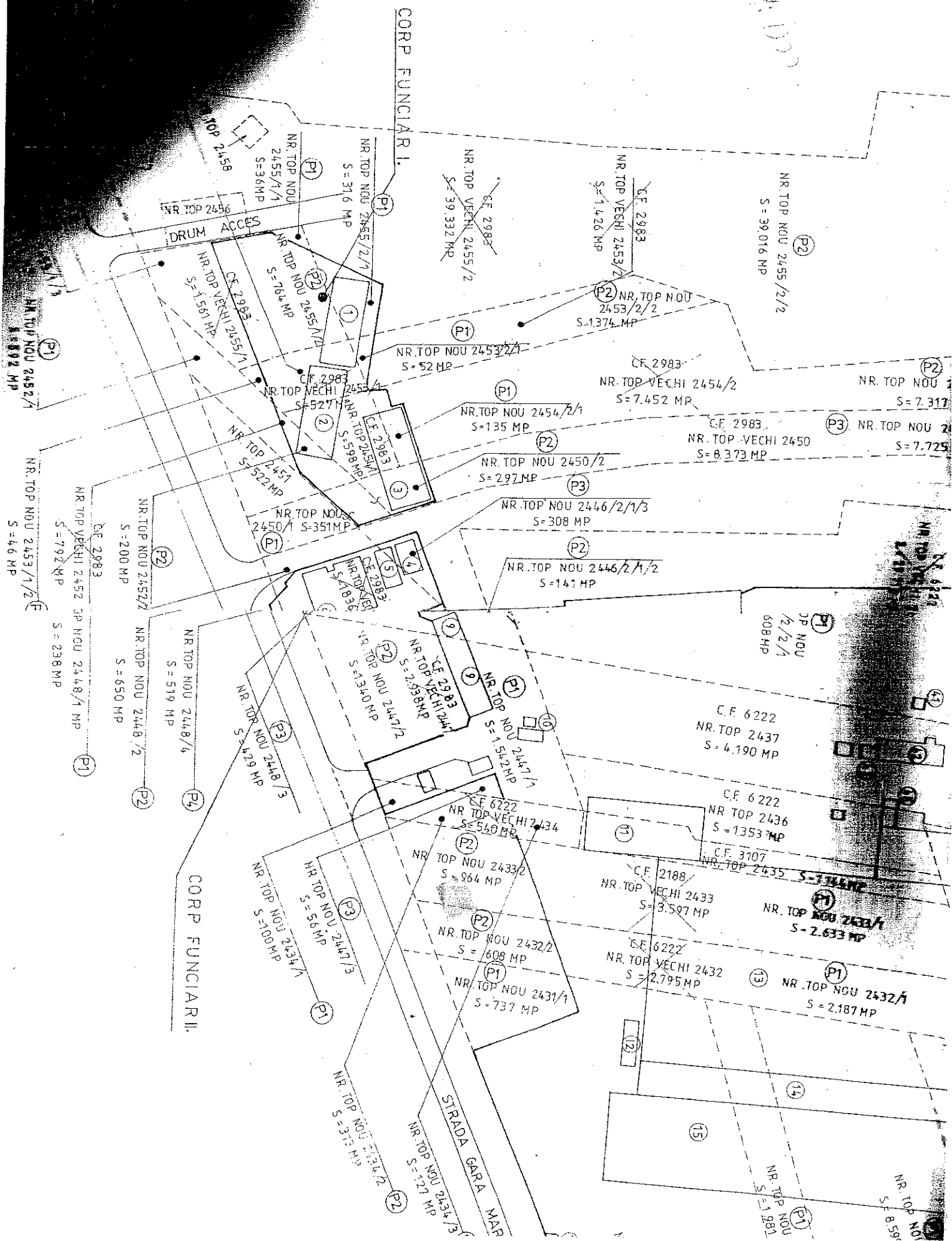

Intocnit de Ing. Nadejda Otto

PLAN DE SITUATIE PRIVIND IMOBILELE DE LA
ADRESA STRADA GARA MARE NR. 2,4,6 COVASNA



Scara: 1: 500







ANEVAR[®]

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMANIA

AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0358

Se acordă societății:

EXP-EVAL SRL

Cu sediul în județul Covasna, cod unic de înregistrare 24730649

Data emiterii: 01.01.2017
Valabil până la: 31.12.2017

Președinte,
Daniel Manafă

2017